الجمهـورية الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة منتوري قسنطينة

كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي:.............

الـسـلسلـة : ....



رسالة مقدمة لنيـل درجـة المـاجسـتير فـي التهيئـة العمـرانيـة

إعدادالطالب: بوشلوش عبد الغني

إشـراف الأستاذ الدكتور: محمد الهادي لعروق

لجنة المناقشة:

صلاح الدين شراد	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري – قسنطينة -	رئيسـا
محمد الهادي لعروق	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري – قسنطينة -	مشرفـا
حفيـظ العايـب	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري - قسنطينة -	ممتحنـا
عبد الوهاب لكحل	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري - قسنطينة -	ممتحنـا

السنة الجامعية 2008/ 2009

مقدمة عامة:

شهدت الجزائر بعد الاستقلال طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل، سواءا كان ذلك على مستوى المدن الكبرى أو المتوسطة و الصغرى. حيث أن الإجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية أدت إلى تحولات جذرية في تركيبتها العمرانية، و ظهور أنماط استهلاكية مختلفة للمجال العمراني، الذي شهد نموا عمرانيا متسارعا و في كل الاتجاهات. و لكل منها خصوصيتها في التوسع، الذي كان من نتائجه ظهور أحياء سكنية جديدة على شكل سكن جماعي أو سكن فردي. هذه الأخيرة جاءت لتلبية حاجيات السكان سواءا تلك المتعلقة بالسكن، أو حتى بالتجهيزات والمرافق الاجتماعية والاقتصادية وكذا البنيات التحتية المرافقة له. وقد ظهرت هذه الأحياء بأنماط سكنية مختلفة، منها النمط الفردي والجماعي والنصف الجماعي، وحتى الأحياء الفوضوية. كل واحد منها يختلف عن الآخر من حيث طريقة التصميم ونوع السكن(فردي أو جماعي)، أو نوع و حجم التجهيزات المتوضعة فيه. وكذا الكثافات السكنية و السكانية وحتى الفئات الاجتماعية لساكنيه.

إذ تمثل التحصيصات السكنية رافدا قويا وفعالا في تطوير و إنماء الأنسجة الحضرية في المدن الجزائرية، باعتبارها واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن، و في تشكيل مفردات بنيتها الحضرية. و قد بدأت تترك بصمات واضحة و ممتدة على مشهدها العمراني خاصة بعد فترة الثمانينات. فقبل ذلك كان يسيطر على مشهد المدينة الجزائرية نمط الأحياء السكنية الجماعية من مناطق السكن والتعمير الجديد(ZHUN). وبعد تحرير السوق العقاري ودخول فاعلين جدد خواص و عموميين تعددت أشكال و أنماط التحصيصات السكنية في جو من التنافس بين القطاع العام والخاص الرسمي و المخالف. لتطغى التحصيصات بعد ذلك على معظم التوسعات الحديثة للمدن الجزائرية. مساهمة في توفير طاقة معتبرة عززت الحظيرة السكنية الوطنية كما ونوعا. في رد عملي لمواجهة الضائقة السكنية. من خلال توفير حلول وبدائل تتماشى و الإمكانات الإقتصادية و الاجتماعية لكل شرائح المجتمع.

وقد وقع اهتمامنا على تشخيص وتقييم واقع هذه التحصيصات و الإشكالات المطروحة بها في دراسة تناظرية لثلاث مدن في الشرق الجزائري، الأولى على شكل نموذج عن المدن المتوسطة وهي مدينة ميلة (625511 نسمة)(1)، و مدينتين صغيرتين هما كل من فرجيوة و

---

(1) الديوان الوطني للإحصاء، الجدول التركيبي لبلدية ميلة، التعداد العام للسكان والسكن2008، الجزائر 2008.

القرارم قوقة (26631، 28414 نسمة على التوالي)[1] *، في محاولة منا لمعرفة مدى نجـاح هذا النمط السكني في المساهمة في تطوير مجالها العمراني و الوظيفي، من خلال توفير السكن الحضري المنظم والتقليل من حدة التعمير الفوضوي.

وقد وقع الاختيار على هذه المدن للأسباب التالية:

* أن معظم الدراسات السابقة إهتمت بالتحصيصـات السـكنية فـي المـدن الكبـرى والحواضر ولم يسبق التطرق إليها بالنسبة للمدن الصغرى.

* لكون المدن الثلاثة تعتبر من بين المدن المتوسطة والصغيرة المهمـة فـي الشـرق الجزائري وخاصة في ولاية ميلة ، وتشهد نموا عمرانيا متسارعا وأشكالا عمرانيـة متنوعـة، وتميزها بضعف التغطية في التجهيزات والمرافق الاجتماعية و الاقتصادية، سواء مـن حيـث العدد أو التوزيع. وقربها من مكان الإقامة حتى تكون الدراسة الميدانية أكثر دقة وتفصيلا.

* لكون مدينة ميلة عاصمة الولاية وكل من فرجيوة و القرارم قوقة مقر دائرة .

وتتمحور أهم تساؤلات الإشكالية في:

✓ ماهي دوافع اللجوء إلى التحصيصات؟ و ما مدى إسهامها الكمي والنـوعي فـي الإنتاج المجالي للمدن الصغرى والمتوسطة؟ وماذا أضافت هذه الأخيرة للنسيج العمراني للمدن المراد دراستها؟

✓ ماهي خصائص البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية ؟ وكيف تم تنميط استخدام الأرض فيها؟

✓ كيف تم تصميم وتخطيط التحصيصات السكنية؟ وما مدى انسجامها و انـدماجها الحضري مع باقي المجال العمراني للمدينة؟ وهل هو يتماشى مع التصميمات الحديثة في باقي مدن العالم؟

✓ ماهي إشكالية الهوية المعمارية والعمرانية في التحصيصات السكنية؟ وما مـدى مساهمتها في الجودة المعمارية و المظهر العمراني للمدينة؟

✓ ما هي الكلفة الإقتصادية للتحصيصات و ما مدى تأثير كل من الجانـب المـالي والمستوى الإجتماعي وكلفة التعمير في درجة رقي أو رداءة التحصيصات؟

---

[1] الديوان الوطني للإحصاء، الجداول التركيبية لبلدات فرجيوة و القرارم، التعداد العام للسكان و السكن 2008.

* تم الاعتماد في تصنيف المدن الصغيرة والمتوسطة على المادة رقم(4) من القانون التوجيهي للمدينة (06-06)، المؤرخ في 2006/02/20، الجريدة الرسمية رقم 15، ص 18.

✓ ماهي درجة وطريقة إشراك المواطنين ومختلف الفاعلين في مختلف مراحل إنجاز التحصيص انطلاقا من التخطيط والتصميم وصولا إلى التنفيذ؟

✓ ماهي الوضعية القانونية والعقارية للتحصيصات و مامدى احترامها لمختلف المعايير و المقاييس العمرانية والمعمارية والبيئية؟ وما مدى انسجامها مع دفاتر الشروط؟

✓ ماهو الدور الموكل للتحصيصات السكنية؟ و مامدى ارتباطها مع مراكز المدن ؟

✓ ماهي مختلف النقائص والمشاكل التي تعاني منها التحصيصات السكنية ؟ و ماهي الأسباب التي أدت إلى ذلك ؟ وكيف يمكن التدخل عليها من أجل جعلها أكثر رقيا و فعالية في المجال العمراني لمدن مجال الدراسة ؟

منهجية البحث:

نظراً لنوعية البحث الممتد، وتشعب الموضوع المراد دراسته، وكذلك النتائج المستهدفة منه. و حرصا منا على تشريح الظاهرة بطريقة علمية و عملية دقيقة. سترتكز منهجية بحثنا على الطرق الكمية و المناهج التحليلية و الوصفية، في معالجة مختلف الجوانب المتعلقة بالموضوع. وفق منظور مقارن للإمكانيات العمرانية و المتغيرات الإقتصادية، والاجتماعية للتحصيصات السكنية في المدن الثلاثة. و لأجل تحقيق كل هذا فقد مررنا بالمراحل التالية:

مرحلة البحث النظري:

حرصنا في هذه المرحلة على تكوين خلفية علمية متَعمقة حول موضوع الدراسة، و استغلال العناصر المرتبطة به و السيطرة عليها. و ذلك من خلال المسح البيبليوغرافي لكل ماله علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع، من كتب و أبحاث و دراسات و مقالات و مخططات و رسائل جامعية. سواء منها المطبوعة أو الإلكترونية. و قد سمحت هذه المرحلة بوضع الإطار العام الذي ستتركز عليه الدراسة، و تحديد المحاور الأساسية الموجهة للبحث.

مرحلة البحث الميداني:

إضافة إلى المنهج الميداني، الذي يعتبر من أطول مراحل البحث و أهمها. حيث اعتمدنا عليه بصورة أساسية للتعرف على واقع التحصيصات السكنية، ورصد المادة العلمية التي تخدم البحث. و الذي كان في البداية عن طريق الاتصال بمختلف الهيئات و الإدارات العمومية و الخاصة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، و التي نذكر منها:

- المصالح التقنية لكل من بلدية ميلة، فرجيوة و القرارم قوقة.

- مديرية التعمير و البناء لولاية ميلة، و فرعيها بكل من مدينة فرجيوة و القرارم قوقة.
- الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية ميلة(AWGRFU).
- المحافظة العقارية لولاية ميلة، وفرعها بمدينة فرجيوة.
- مكاتب الدراسات التي قامت بدراسة بعض التحصيصات(BEST ARCHI ،BEM...)
- مصالح كل من سونلغاز، الجزائرية للمياه، الديوان الوطني للتطهير....

و بعد الفرز المبدئي للمعطيات المتحصل عليها من مختلف الإدارات السابق ذكرها و تحديد النقائص المسجلة. التجأنا إلى المسح الميداني بالاستعانة بالمخططات والصور الجوية، الذي وقفنا من خلاله على الوضعية الحقيقية لبعض النماذج في مجال الدراسة. بالإضافة إلى الاحتكاك المباشر مع السكان، و توزيع مجموعة من الاستمارات الاستبيانية شملت ما نسبته 50% من مجموع القطع المبنية في التحصيصات المدروسة. أين تم الاعتماد في اختيار العينات على طريقة العينة العشوائية البسيطة، و التي حرصنا من خلالها على تغطية جميع أجزاء التحصيص. أين وصلت في البعض منها إلى تغطية جل المباني المشغولة، مشكلة بعد فرزها و تنقيحها ما إجماله 861 استمارة موزعة على النحو التالي:

الجدول رقم(01): توزيع العينات على التحصيصات المدروسة

مدينة ميلة		مدينة فرجيوة		مدينة القرارم قوقة	
التحصيصات المدروسة	عدد العينات (المساكن)	التحصيصات المدروسة	عدد العينات	التحصيصات المدروسة	عدد العينات
الشمالي	57	105 قطعة	52	127 قطعة	60
بن محجوب	80	306 قطعة	143	الرياض	51
بوالمرقة	115	529 قطعة	193	المنظر الجميل	75
برزيق	35	/	/	/	/
المجموع	287	المجموع	388	المجموع	186

المصدر: إنجاز الباحث أفريل 2008

و قد كانت العملية من أصعب مراحل البحث لما تلقيناه من صعوبات و مشاق. أمام تخوف السكان من إعطاء المعلومات، و تهربهم من الإجابة عن العديد من التساؤلات. خاصة في ظل غياب رب الأسرة، ما جعل من العملية تستغرق وقتا طويلا.

مرحلة التحرير وفرز المعلومات:

و قد حرصنا على أن تكون هذه المرحلة زبدة البحث، من خلال محاولة تجميع مختلف المعطيات المتحصل عليها في جداول و أشكال بيانية ومخططات. و ذلك من أجل تسهيل فهـم حيثيات البحث و تحليل الظاهرة بطريقة علمية و موضوعية متكاملة. أين تمكنا في الأخير من إستصاغة أربعة فصول رئيسية للدراسة. حاولنا من خلالها الإلمام بمختلف جوانب الموضوع:

الفصل الأول:

قمنا في هذا الفصل بتحليل الإطار التشريعي لإنشاء التحصيصات، و واقعها المجـالي. والتركيز أكثر على فترة ظهورها ومراحل تطورها، ونسبة إسهامها في الحظيـرة السـكنية و المجال العمراني للمدن الثلاثة، ومختلف الفاعلين و المساهمين في صياغة بيئتها العمرانية.

الفصل الثاني:

حاولنا في هذا الفصل تحليل البيئة العمرانية و الوضع الراهن لنماذج من التحصيصـات السكنية في مجال الدراسة. وذلك من خلال التركيز على الضوابط المجالية والعقارية للموضع، بالإضافة إلى الجانب العمراني و البيئي (تخطيط، شبكة الطرق والتقطيع، الساحات والأمـاكن العمومية والمساحات الخضراء والحدائق)، و المعماري (الواجهات، العلو، مساحة الإستلاء...) وحتى الوظيفي(التجهيزات، الخدمات التجارية...).

الفصل الثالث:

قمنا في هذا الفصل بمحاولة تحليل للخصـائص الاجتماعيـة و الإقتصـادية لسـاكنة التحصيصات من جهة، و مختلف الأبعاد الإقتصادية التي ساهمت في إنتاج بيئتها العمرانية من جهة أخرى. و من ثم تحديد مختلف تكاليف ومصادر تمويل عمليات التعمير وتنفيذ الوحـدات السكنية فيها. و التي من خلالها توصلنا إلـى تقـيم الانعكاسـات الاجتماعيـة و الاقتصـادية للتحصيصات السكنية في مجال الدراسة. ثم محاولـة صـياغة الحصـيلة العامـة لمشـروع التحصيصات السكنية في مجال الدراسة كنماذج حية لوضع أغلبها في باقي المدن الجزائرية.

الفصل الرابع:

قمنا في هذا الفصل بتجميع مختلف النقائص والسلبيات التي تعاني منها التحصيصات في مجال الدراسة. بعدها قمنا ببلورة جملة من التوصيات والبدائل مع إبراز أحدث التقنيـات فـي تخطيط هذا النمط السكني من أجل الوصول إلى تحصيصات نموذجية و متوازنة.

الفصل الأول

التحصيصات السكنية، الإطار التشريعي و المكانة ضمن المجال العمراني

مقدمة الفصل:

المبحث الأول: التحصيصات السكنية تعاريف و تشريعات

المبحث الثاني: التحصيصات ضمن الأنماط السكنية

المبحث الثالث: الوزن والتوزيع المجالي للتحصيصات السكنية

المبحث الرابع: التحصيصات السكنية، الفاعلون و حوكمة المجا

مقدمة:

يهتم هذا الفصل بالعناصر التي لها تأثير مباشر في صياغة ملامح التحصيصات السكنية في مجال الدراسة. بهدف تشخيص الوضع القائم، و معرفة إطاره العام. و ذلـك مـن خـلال منهجية ترتكز أولى بنودها على تسليط الضوء على مفهوم التحصيص و واقعه التشريعي. ثـم التطرق إلى مكانته ضمن مختلف الأنماط في الحظيرة السكنية لمدن مجال الدراسة. من خـلال التركيز على كلٍ من وزنه المجالي و تطوره التاريخي، و مختلف الفاعلين و المسـاهمين فـي صياغته عمرانيا و معماريا. بهدف تحليل واقع الحوكمة في تحصيصات مجال الدراسة.

الفصل الأول: التحصيصات السكنية، الإطار التشريعي و المكانة ضمن المجال العمراني

المبحث الأول: التحصيصات السكنية تعاريف و تشريعات:

التحصيصات، التجزئات، التقسيمات السكنية، Les Lotissement ، مصطلحات متعـددة لشكل من الأشكال السكنية، اختلفت تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخـرى. لكنهـا تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي. الذي جاء نتيجة لفكر ايداوجي ظهر في بداية الأمر بسبب عجز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني، و الذي تحول في ما بعد إلـى نمط مخطط و مقنن في إطار توسع الضواحي. التي عرفت أولى بـوادر البنـاء بمواصـفات التحصيصات بعد نهاية الحرب العالمية الأولى. نتيجة للأزمة السكنية التي عرفتها معظم مـدن العالم خاصة النامية منها. أين كانت في البداية بمبادرة من الأسر المتواضعة من خلال إنجازها لمساكنها بنفسها. لتشهد العملية في ما بعد تدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين[1] أو مايعرف حاليـا بالمرقين العقاريين. هؤلاء كان دورهم يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها مـن البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات. أين تهمل مختلف عمليات التهيئـة مـن طرق و شبكات الصرف الصحي و مياه الشرب، ما سـاهم فـي الإخـلال بتـوازن بيئتهـا العمرانية[2]. الذي تطلب الإسراع إلى تقنين العملية وتنظيمها ومحاولة البحث عن سبل إنتـاج تحصيصات ذات بيئة عمرانية منسجمة.

I- التحصيصات تعاريف ومفاهيم:

1- التعريف الاصطلاحي:

✓ يعرف التحصيص، بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة. بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجـاري، صناعي.[3]

✓ التحصيصات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسـمح بخلـق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation)، و تقسيم حقوق البنـاء علـى القطـع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.[4]

---

(1) fernand bouyssou, et jean hygo, Cod de l'urbanisme, Paris, 1996, p 19
(2) fernand bouyssou, et jean hygo,. Cod de l'urbanisme, Paris, 1996, p 19
(3) Alberto Zuchelli , introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine ,volume 3, OPU, alger1984, p76
(4) ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU, p19

2- التعريف التشريعي:

✓ يعرف التحصيص، على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية أو عدة بنايات[1].

✓ و بحسب التشريع الفرنسي، يعرف التحصيص بأنه العملية التي تهدف إلى، أو التي ينتج عنها تقسيم إرادي لقطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية. عن طريق البيع أو الكراء. بصورة إما متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت صناعية و تجارية[2].

3- التعريف الاقتصادي و الاجتماعي:

✓ أما علماء الاقتصاد، فيرون أن التحصيص عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة (vente d' un terrain en détail). وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك.[3]

✓ أما اجتماعيا، فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي. على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين و التوصيات ذات طابع عمراني و معماري، منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيص. من أجل ضمان خصوصية كل أسرة و توطيد العلاقات الاجتماعية.[4]

II- أنواع التحصيصات:

يمكن تصنيف التحصيصات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي:

أ- التحصيصات السكنية: التحصيصات السكنية هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة و الراحة والترفيه و العمل و الحياة العائلية و امتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق و الخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية و الصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات

---

(1) الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المادة 07، ص 962.

(2) Code d'urbanisme en France, Article I du décret n° 58-1466

(3) Fernand bouyssou et jean hygo, Lotissements et divisions foncières, Paris 1982, p 11

(4) برباري كريم، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتحصيصات بمدينة قسنطينة حالة تحصيص بوالصوف، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة 2007 ، ص 08 .

الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و صـحية و دينيـة...، أي أن التحصيصـات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية و إستعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات[1].

ب- تحصيصات حدائقية: هي مكان مخصص للفضاء الأخضر(مسـاحات خضـراء)، يمكن استغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسـب مـا تمليـه الوثائق التعميرية.

جـ- تحصيصات صناعية: هي عبارة عن تحصيصات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي. عادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية[2].

III- تطور الإطار التشريعي للتحصيصات:

شهدت الجزائر تأخرا ملموسا لإصدار التشريعات المقننة للعملية التعميرية بصفة عامة و التحصيصات السكنية بصفة خاصة، و التي كان ارتباطها متعلقا بمختلف الفترات و الأطـر السياسية لنظام الحكم في البلاد. و من خلال تتبعها يمكن التمييز بين عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات و هي:

1- مرحلة ما قبل 1974:

تميزت هذه المرحلة بقلة التشريعات و القوانين المنظمة لعملية التحصيص. حيث أنـه قبل سنة 1974 كانت التحصيصات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشـعبي البلـدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تحصيص ذو طابع سكني. معتمدة على مخطط للتحصـيص ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلـة بتوصـيل القطع المشكلة للتحصيص بكل من الطرق والماء و الكهرباء و تصريف المياه المسـتعملة[3]. بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي. الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التحصيص فوقها. بعدها يرخص لها للقيام بعمليـة بيـع القطـع الأرضية[4]، التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين.

من هنا نجد أن عملية التحصيص في هذه المرحلة تتميز بقلة التشريعات التـي تسـهر على تنظيم عمليات تجزئة الأرض و تحديد قواعد البناء فيها. على غـرار مختلـف عمليـات

---

(1) محمد الهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004-2005.

(2) برباري كريم، درويش عبد الرحيم، مصدر سابق، ص 09.

(3) المداولة رقم 64/04، للمجلس الشعبي لبلدية فرجيوة، بتاريخ 1964/09/30، المتضمنة المصادقة على إنشاء تحصيصات سكنية بفرجيوة.

(4) القرار رقم 65/55، المؤرخ في 65/04/23، عن دائرة ميلة، المتضمن الترخيص لبلدية فرجيوة ببيع قطع أرضية بتحصيص الحدائق.

التعمير القائمة آنذاك. وذلك لكون البلاد حديثة الاستقلال و تعاني من قلة الإمكانيات والكفاءات التي تسهر على ذلك.

2- مرحلة مابين 1974 و1990:

تشكل هذه المرحلة منعرجا حاسما في تاريخ التحصيصات، أين وضعت فيها أولى اللبنات التشريعية ذات الأثر البالغ في عملية إنتاجها. ألا وهو الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية[1]. و الذي أعطى الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية(المادة01)، تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات العمومية والمحلية(المادة10)، و كل ما يتعلق بعمليات التهيئة و التعمير على ترابها. انطلاقا من استعمال و تخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميرها(المادة2). و يكون ذلك إما لغرض عمومي أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص. بهدف بناء مساكن فردية بمساهمة البلدية عن طريق إنجاز مخطط للتحصيص ومد مختلف الشبكات و السهر على احترام المعايير العمرانية و المعمارية. حيث جاء في المادة رقم (11) منه أن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء و القيام ببيعها على أن يكون البيع علنيا و يتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي. أين تم و من خلال هذا الأمر توزيع "ما يزيد عن 600 ألف قطعة على القطاع العمومي، و حوالي 500 ألف قطعة على القطاع الخاص. من أجل إنجاز سكنات فردية، خاصة بعد تدخل وزارة الداخلية وفرضها منح 2000 قطعة أرض سنويا للخواص، من أجل بناء سكنات فردية. فيما يعرف بظاهرة ضغط الأثرياء الجدد"[2]. ومن أجل السير الحسن للعملية أُتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية كالمرسوم التشريعي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء[3]. أين حدد لكل فرد ما يقارب 20م^2، و160م^2 لكل عائلة كحد أدنى من المساحة المبنية، و400م^2 كحد أقصى (المادة02). و لكن رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على احتياجاتها العقارية المتنامية خاصة فيما تعلق بتوفير السكن و التجهيزات المرافقة له. إلا أنه يلاحظ أن الاحتياطات العقارية البلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية، لا سيما فيما يخص التبذير و

(1) الجريدة الرسمية رقم 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

(2) محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة، جامعة قسنطينة، الجزائر 1997، ص10.

(3) الجريدة الرسمية رقم 76/17، المرسوم التنفيذي رقم 28/76، مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

الاستهلاك غير عقلاني للأراضي ، تعمير بدون مراقبة، منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات..الخ[1].

و في سنة 1982 ظهر القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[2]. الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة و رخصة البناء، و تحديد كيفية الحصول عليهما و مجال تطبيقهما (المادة 1). حيث قام هذا القانون و لأول مرة كذلك بتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الأراضي. أين كانت العملية تسند بقوة القانون إلى الجماعات المحلية و الهيئات العمومية المؤهلة. غير أنه وفي إطار الاحتياطات العقارية يجوز للمجلس الشعبي البلدي أن يؤهل التعاونيات العقارية لإنجاز تجزئات(المادة26). ويبقى دور الخواص هنا هو تشيد منازلهم الفردية. ولكن لم تعطى الأهمية الكافية لهذه الإجراءات من طرف البلديات التي كانت في ذلك الوقت هي المنجز الوحيد لهذه التحصيصات. كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التحصيص بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير(المادة 32). كما تم إتْباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09أكتوبر1982 الذي يحدد كيفيات تطبيق هذا القانون و مختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة و البناء. بالإضافة إلى عدة مراسيم أخرى ساهمت بشكل أو بآخر في عملية إنتاج التحصيصات كالمرسوم التشريعي رقم 04/86 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية(AFL) و تحديد أهدافها و مهامها و مواردها المالية[3].

3- مرحلة ما بعد1990:

تميزت هذه المرحلة بإصدار دستور جديد للجزائر في إطار ليبرالي ، أكد على احترام حق الملكية الخاصة، و إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر. ومنه بدأ المشرع الجزائري يصدر مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد. و التي من خلالها تم نزع صلاحيات السكن للبلديات و تركها لاقتصاد السوق. أين كان لهذه القوانين والإجراءات أثر كبير على وتيرة إنتاج التحصيصات السكنية. والتي من بينها نذكر:

---

(1) التعليمة الوزارية رقم 91/16، المؤرخة في 91/02/17، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90، ص 03.

(2) الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82، مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 255.

(3) الجريدة الرسمية رقم86/01، المرسوم التشريعي رقم04/86، مؤرخ في 1986/01/03، متعلق بالوكالة العقارية المحلية، ص 11.

*__قانون التوجيه العقاري 25/90__[1]: الذي قام بإلغـاء احتكـار البلـديات للمعـاملات العقارية في المجال الحضري، وقدس حق الملكية الخاصة، والتعويض العادل وغير المجحـف عند نزعها. و أعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقاريـة المتعلقـة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير. أما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقـد أسندت في هذا القانون إلـى مـا أصـطلح عليـه بالوكـالات المحليـة للتنظـيم والتسـيير العقاري"ALGRUF" (المادة73). و التي تحتكر جميع المعاملات العقاريـة التـي تقـوم بهـا البلديات، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخواص من أجل بنـاء مسـاكن أو مايعرف بالتحصيصات. إذ أن الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري هي المشرف الأساسي على عمليات تجزئة الأراضي، و تهيئتها ومدها بمختلف الشبكات. وذلك انطلاقا من اعتبارهـا الممثل الوحيد للجماعات المحلية في هذه العمليات. فهي تقوم بإنجاز التحصيصات السكنية باسم و لصالح هذه الأخيرة.

* وقد حدد المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر1990[2] قواعـد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري. والتي تُنشأُ من طرف المجالس الشعبية البلدية و الولائية، كل على حدا أو بالتعاون فيما بينها(المادة1). أين كانت مهمتها في البداية تقتصـر على حيازة جميع العقارات و الحقوق العقاريـة المخصصـة للتعميـر لحسـاب الجماعـات المحلية(المادة2). لتصبح فيما بعد عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تدار من طرف مجلس إدارة. لها رأس مالها الخاص، و تعرف بالوكالة الولائية للتنظـيم والتسـيير العقاري. من خلال ضم مختلف الوكالات المحلية البلدية في وكالة واحدة على مستوى الولاية.

ومنه وبحسب قانون التوجيه العقاري و المرسوم 405/90 فإن الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري"AWGRUF" هي الهيئة العمومية الوحيدة المخول لها إنجاز التحصيصات و الإشراف عليها. انطلاقا من عملية اقتناء الأرضية، مرورا بمختلف مراحل الدراسة و التجزيء و التهيئة، وصولا إلى تسليم العقود للمستفيدين.

كما أعطى قانون التوجيه العقاري الحرية المطلقة للخواص فـي مختلـف المعـاملات العقارية. ومنه مساهمتهم في عمليات التعمير و إنجاز التحصيصات، سواء بشكل فردي أو على

(1) الجريدة الرسمية رقم90/49 ، القانون رقم25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.
(2) الجريدة الرسمية رقم 90/56 ، المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك، ص 1803.

شكل تعاونيات عقارية. فبعد أن كانت الدولة هي المخطط والمنجز و المسير أصبح للخـواص دورهم في العملية.

* **قانون التهيئة والتعمير 90/ 29**[1]: نتيجة للتحولات التي عرفتها السياسة الجزائرية في مجال التعمير. والتي أدت إلى تحرير السوق العقاري في إطار النظـام الليبرالـي الحـر، ونتيجة لظهور أطراف عديدة تساهم في عملية إنتاج التحصيصات، كالتعاونيـات و الوكـالات العقارية والمجزئين الخواص. جاء هذا القانون بهدف وضـع الشـروط و القواعـد اللازمـة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير. أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص و الشـهادات، التـي تنظم عملية إنجاز التحصيصات، و تواكب مختلف المراحل التي تمر بها. و قد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية. و التي من بينها نذكر:

- **المرسوم التشريعي رقم175/91**[2] الذي يحدد القواعد العامة للتهيئـة والتعميـر و البناء. إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة و المقننة لعملية التحصيصات. إذ يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء(المـادة1) وتحديد حقوق و واجبات كل من المجزئ و المستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنيـة الواجـب توفرها في عمليات إنجاز التحصيصات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن و طمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب و الصـرف الصـحي، و شروط التشمس والتهوية... إلخ.

- **المرسوم التشريعي رقـم 176/91**[3] يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهـدم. و يهـدف إلـى التدقيق أكثر في شروط وسبل منح هذه الرخص و الشهادات التي نذكر منها:

أ- شهادة التعمير: في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 و من المادة 2 إلى المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 175/91 فإن شهادة التعمير هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير القانوني، تأتي قبل القيام بعملية التحصيص. و تمنح بطلب من كل شخص طبيعي أو معنـوي. والتي من خلالها يتمكن المرقي العقاري أو المجزئ من معرفة حقوقه في البناء و الارتفاقـات بجميع أشكالها، التي يجب أن تخضع لها الأرض في عملية التعمير. و للحيازة عليها يجب على

(1) الجريدة الرسمية رقم 90/52 ، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652.
(2) الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ص953.
(3) الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص 964.

المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميرها. من خلال تحديد موقعها ومساحتها وحدودها. يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثـم يرسـل إلـى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف. فإذا كان مستوفي لكل الشروط القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلـف عمليـات التهيئة و الشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية.

تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة، و إذا كان صاحب الشهادة غير راضي على هـذه المدة، له الحق في الطعن طالبا تمديد المدة. و لا يمكن إعادة الدراسة و البحـث مـن جديـد، خاصة إذا صدرت رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة.

ب- رخصة التجزئة: تعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التحصيصات السكنية، إذ تُشْـتَرطُ رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. و ذلك طبقا لأحكام المادتين رقم 57 و58 من القانون 29/90 و المواد مـن 07 إلى 25 من المرسوم176/91. و تنجز العملية من طرف مكتـب دراسـات مخـتص. و تخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفـرة وقلـت الأراضي الصالحة للتعمير. خاصة من حيث المساحات الموجهة للبنـاء. ويشـترط أن يقـدم صاحب التحصيص أو موكله طلبا موقعا باسمه، مع نسخة مـن عقـد الملكيـة مرفـق بعـدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سـلم 1/2000 أو 1/5000. و وضـع تصـاميم ترشيدية معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المـراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات. بالإضافة إلى تحديـد قائمـة و مساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسـكنية، و مخططـات مختلـف الشبكات، وموقع البنايات المبرمجة، و مراحل إنجازها وشكلها العمراني.

يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و بعـد التحقـق مـن الوثائق الضرورية يرسل الطلب إلى المديرية المختصة. أين تختلـف آجـال التسـليم حسـب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة.

- أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسـي أهميـة وطنية أو جهوية.

- الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.

- وفي حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية.

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاث سنوات.

- إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

جـ- رخصة البناء : يشترط على كل تشيد أو تحويل لأي بناية ضمن التحصيصات السـكنية الحيازة على رخصة البناء طبقا لأحكام المواد رقم 49 و52 و55 من القانون29/90، و مـن المادة 33 إلى المادة 53 من المرسوم رقم 175/91. إذ ينبغي على كل مالك لقطعـة أرضـية ضمن أي تحصيص أن يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقا بكل من: نسخة مـن عقـد الملكيـة ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناية معدة من طرف مهندس معمـاري معتمـد. يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله إلى مديرية التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف و التأكد من مدى مطابقته لمختلـف المعـايير العمرانية و المعمارية، ومختلف بنود دفتر الشروط. فيكون ردها إما بالقبول أو الـرفض مـع تعليل أسباب الرفض. و يبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي أو اللجوء إلى العدالـة. على أن تحدد آجال و طرق التسليم وفقا لما يلي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

- أربعة أشهر من رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطـط شـغل الأراضـي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

- أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنايات والمنشآت المنجزة لحسـاب الدولـة والولاية.

- أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهميـة وطنية أو جهوية.

- الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الإنجاز. كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة. إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التحصيص بثلاثة سنوات.

د- شهادة المطابقة: تطبيقاً لأحكام المادة رقم49 من القانون 29/90، ومن المادة 54 إلى المادة 60 من المرسوم 175/91، فإنه يستفيد المتحصل على رخصة البناء عند الانتهاء من كامل الأشغال بصفة نهائية من شهادة المطابقة، التي تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور. حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30 يوما من انتهاء الأشغال بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. ثم يرسل هذا التصريح في ملف مع كل التصاميم التي أستند في منح رخصة البناء عليها إلى مديرية التعمير والبناء. و بعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية و مطابقة الأشغال المنجزة مع جميع المخططات و أحكام رخصة البناء. يتم إما منح شهادة المطابقة أو الرفض مع التعليل.

إن كل ما تم التطرق إليه من رخص وشهادات، عبارة عن وسائل قانونية وتقنية في نفس الوقت، ترافق عملية إنجاز التحصيص، ابتداء من التحضير لعملية التعمير ثم تجزئة الأرضية، وصولا إلى عملية بناء المساكن و انتهاءا بإتمام الأشغال و مطابقة البناية. كما هو مبرمج في مختلف التصاميم والمخططات. والهدف من هذه الشهادات هو تنظيم عملية التحصيص من أجل الوصول إلى بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة ككل. وحتى داخل التحصيص في حد ذاته، ما بين مبانيه و فضائها الخارجي بمختلف مكوناته.

هـ - دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، خاصة إذا ما تعلق الأمر بإنجاز التحصيصات. و الذي أعتمد في وضع بنوده على كل من القانون 29/90 [1]، و المرسومين التشريعيين رقم 176/91 [2] و 175/91 [3] اللذان يحددان كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص والقواعد العامة للبناء والتهيئة والتعمير.

---

(1) القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، مصدر سابق.

(2) المرسوم رقم 176/91، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، مصدر سابق.

(3) المرسوم رقم175/91، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، مصدر سابق.

إن دفتر الشروط هو الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات و حقوق كـل مـن صاحب التحصيص و المستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة. من خلال ترسانة من المواد و البنود التي تحدد مجال تدخل كل واحد منهما. أين يقوم صاحب التحصيص بإعداده بالإعتماد على الشكل النموذجي الذي تعده وزارة السكن و العمران، و يصادق علية من طرف مديريـة التعمير و البناء. ومن خلال الإطلاع على مختلف بنوده، يلاحظ أنه ينقسم إلى الفصول التالية:

هـ - 1- أحكام عامة:

يجب على كلٍ من منجز التحصيص، والمستفيد، احترام قواعد التعمير والبناء وجميـع المخططات العمرانية (PDAU. POS)، ومختلف البنود الواردة في دفتر الشـروط و رخصـة التجزئة و التقيد بشروط الصحة و النظافة. و تَحمل جميع تبعات أشـغال التجزئـة والبنـاء و احترام المرافق، والمناظر الطبيعية و العمرانية و التراثية. بموجب المادة (11) من المرسـوم رقم 176/91.

هـ - 2- تقديم التحصيص:

- يحدد دفتر الشروط الالتزامات و الاتفاقيات العملية ذات المنفعة العامة، بالنسـبة للأرضـية المعنية بالتطوير العمراني.
- يحدد مجال تطبيق دفتر الشروط الذي يكون على كافة التحصيص الذي تمت المصادقة عليه، و يلْحقُ بجميع عمليات نقل الملكية لكل قطعة أرضية من التحصيص.
- يعين كل من أصل ملكية الأرضية ومساحتها وحدودها وموقعها.
- يحدد عدد القطع الناتجة عن عملية التجزئة ومساحة كل واحدة منها و حدودها.
- يحدد دفتر الشروط الواجبات والشروط التي تقع على عاتق كل من المحصص و المسـتفيد في ما يخص البناء وعمليات التعمير.

هـ -3- أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المحصص:

يتعهد المحصص بإنجاز وفي الآجال المحددة كل أعمال التهيئة العمرانية و التجهيـزات الواقعة على عاتقه والمتمثلة في:

- البنية القاعدية الخارجية و أعمال الحفر و التسوية العامة، و إنجاز الطرق و أمـاكن التوقف، و شبكات الصرف الصحي ومياه الشرب، و الكهرباء و الغاز والهاتف و وسائل ضـد

الحريق. و السهر على تسهيل ربط كل القطع المكونة للتحصيص بهـذه الشـبكات، و وضـع الإجراءات الكفيلة بربط هذه الأخيرة مع الشبكات الرئيسية خارج التحصيص.

- المساحات الخضراء و غرس الأشجار على حافة الطرق. بالإضافة إلى توفير بعض المساحات لاستقبال مرافق عمومية و المساهمة في بعض تكاليف إنجاز هذه الأخيرة.

- القيام بأشغال خاصة و مميزة لحصر الموقع و خصائصه الطبوغرافية بهدف تحسين شغل الأراضي و استعمالها و كذا تسهيل عملية إنجاز البنايات.

- يلتزم صاحب التحصيص باحترام مضمون و محتوى دفتر الشروط من بنود و معايير تقنية ، ومختلف المعايير و المخططات العمرانية.

- يتوجب على صاحب التحصيص المحافظة على مختلف التجهيزات التي يقوم بإنشائها إلى غاية تسليمها للهيئات المعنية، أو بيع أكثر من نصف القطع الأرضية. أين تُنشـأ جمعيـة لتسييرها. يسهر كل هؤلاء على حماية القطع الأرضية الشاغرة من رمي النفايات و الاستغلال المخالف للقانون.

هـ -4- أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات الواقعة على عاتق المستفيدين:

- أشغال الحفر الضرورية للبناء وكذلك الطرقات الداخلية إن وجدت.

- إنجاز مختلف الشبكات الداخلية من شبكات الصـرف الصـحي و ميـاه الشـرب و الكهرباء و...إلخ

- يجب على المستفيد إعادة الأرضية إلى طبيعتها بعد انتهاء كل عملية من الأشـغال و احترام شروط النظافة و الصحة العمومية.

- إن رمي النفايات و الأوساخ يتم في الأماكن المخصصة لذلك و المحددة من طـرف مخطط التهيئة أو البادية.

- يتعهد المستفيد بإنجاز بنايته طبقا لأحكام دفتر الشروط و قواعد التعمير و البناء.

- للمستفيد أو المقاول المنجز الحق في إستعمال طرق وساحات التحصيص مع مراعاة شروط الأمن والنظافة.

- يمكن للمستفيد الرجوع إلى صاحب التحصيص بقصد تعويض الأضرار الناتجة عـن الأشغال التي يقوم بها هذا الأخير أو العكس.

- يخضع المستفيد لقرارات الجماعات المحلية، كما له الحق في التمتع بمختلف المناظر الطبيعية و التراثية و استخدام مختلف المنافذ و الطرق و الساحات العامة في كامل التحصيص.

هـ - 5- شروط التنازل عن الحصص:

- إن بيع أو إيجار القطع الأرضية خاضع لشهادة تمنح من قبل السلطات المختصة.

- إن تسجيل عقود البيع و نقل الملكية مرهون بقرار رخصة التحصيص و مدى إنجاز مختلف أشغال التهيئة ، وتنفيذ الشروط و الإحكام المدرجة في ملف رخصة التجزئة (المادة 25 من المرسوم 176/91).

هـ - 6- أحكام التعمير و الهندسة المعمارية:

* **مواصفات خاصة بالبناء:**

- منع الإنجازات المؤقتة و المداجن والإسطبلات و المخيمات.
- منع الحفر من أجل التنقيب على المواد.
- منع رمي النفايات و فضلات مواد البناء في الطرق و أماكن التوقف للمحافظـة على جودة التحصيص.
- معامل الاستلاء على الأرض حدد في جميع دفاتر الشروط بـ 0.60 كحد أقصى مع احترام قواعد التعمير.
- معامل شغل الأراضي يحدد مابين 1.76 و2.00 كحد أقصى.
- ارتفاع البنايات محدد على العموم بـ (ط+2) مع إمكانية ترك سطح قابل للاستعمال مع وجود بعض الاستثناءات في الأراضي المائلة.

- يجب أن تستغل جميع القطع الأرضية للبناءات ذات الوظيفة السـكنية، كمـا يجـوز الترخيص باستغلالها في النشاط التجاري أو المهني في إطار ما يسمح به التشريع المعمول به.

- يجب أن تشيد جميع البنايات وفق نمط الفيلا و بمـواد صـلبة تضـمن سـلامتها و ديمومتها.(الإسمنت المسلح،الحديد، الآجر...).

- يجب أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الواجهة التي تحتوي على فتحات و حدود القطعة المجاورة عن 4م.

- يمنع رمي الفضلات و مخلفات البناء في المساحات الخضراء و الساحات العمومية، و كل ما يخالف ذلك أو يساهم في إتلاف أيا من التجهيزات العمومية، يجبر المستفيد على إصلاح الأضرار و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

*** الوحدة و التناسق المعماري:**

- يجب أن يكون هناك تناسق و تكامل و اندماج في واجهات المباني من حيث الأشكال ومواد البناء وحتى الألوان مع احترام قواعد البناء و التعمير.

- احترام كل من مبدأ الاتصالية و الاستمرارية.

- احترام مسافة التراجع و التي تحدد في الغالب بـ 2م عن حدود القطعة على أن يكون تسيجها (La Clôture) يتوافق مع أحكام المادة 29 من المرسوم رقم 175/91.

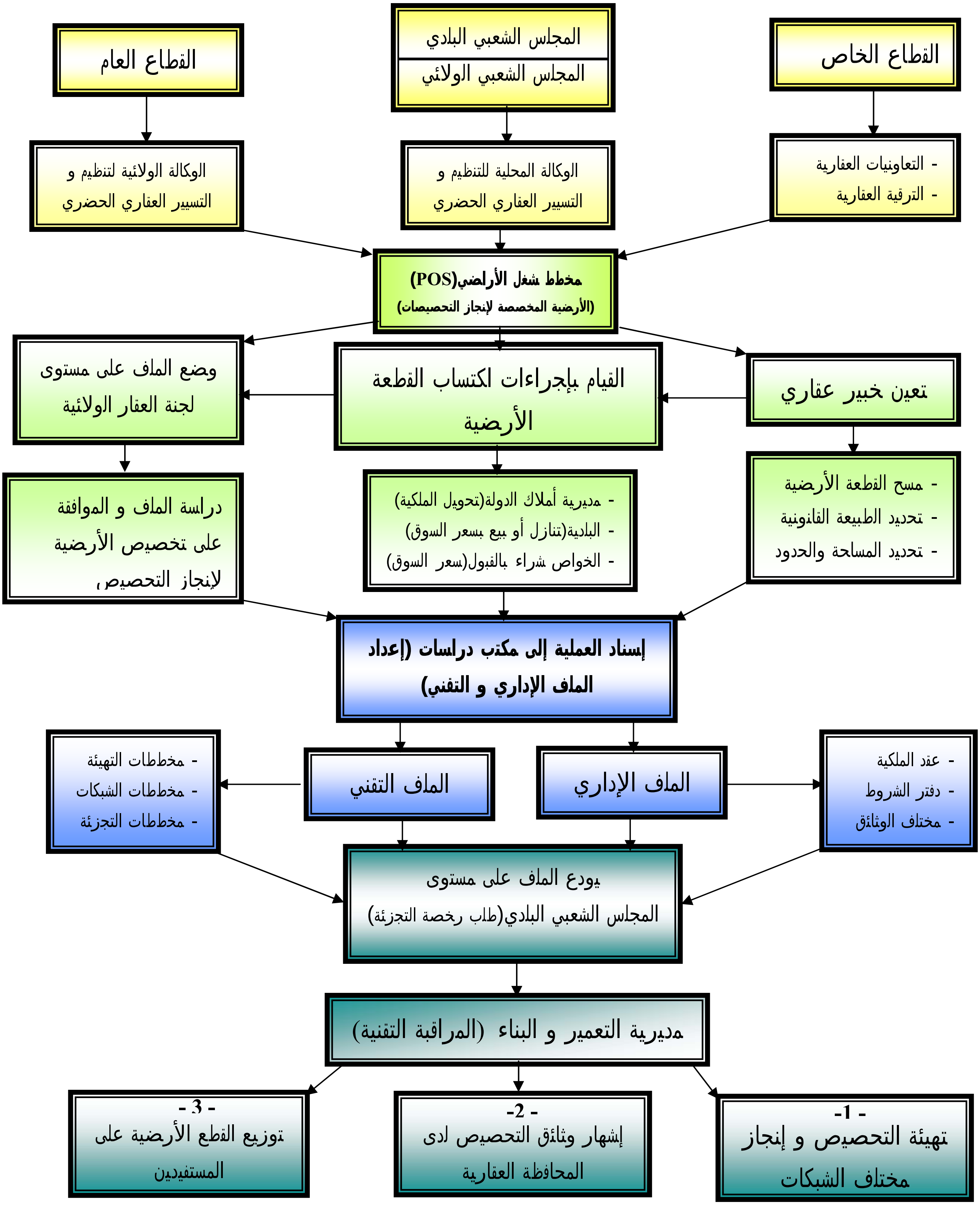
* **القانون رقم 08/15[1]:** يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها. و قد جاء هذا القانون لوضع حد لحالة الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني، خاصة في ما تعلق بعدم إتمام إنجاز البنايات و عدم مطابقة المنجزة منها للتشريعات العمرانية. و تحديد شروط إشغالها و استغلالها مع السهر على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني(المادة 01). خاصة ما تعلق منه بحالة الواجهات و درجة اكتمالها. حيث أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، يجب المحافظة عليه و ترقيته (م12). كما قام هذا القانون بوضع الإجراءات الكفيلة بمطابقة البنايات المنجزة و تسوية وضعيتها القانونية دون الإخلال بالأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول. من خلال تحديد الطرق و السبل الكفيلة بتمكينها من الحصول على شهادة المطابقة. و في الأخير أكد هذا القانون على كيفية مراقبة عمليات البناء و التعمير داخل التجزئات السكنية و مختلف العقوبات التي تسلط على المخالفين ، خاصة فيما تعلق بإنشاء تجزئات سكنية بدون رخصة، أو القيام بتشييد بناية داخل هذه التجزئات.

خلاصة المبحث:

إن المتتبع لمختلف المراحل القانونية التي مرت بها التحصيصات السكنية في الجزائر منذ السنوات الأولى للاستقلال إلى يومنا هذا. يلاحظ أنها مرت بثلاثة مراحل أساسية. المرحلة الأولى وعرفت بمرحلة الركود القانوني، وتمتد من سنة 1962 إلى غاية 1974. تميزت بغياب شبه كلي للتشريعات العمرانية، خاصة المتعلقة منها بالتحصيصات. والتي نتج عنها إنتاج تحصيصات عشوائية يغلب عليها الطابع الوظيفي، و تفتقد إلى الذوق الجمالي. أما المرحلة

[1] الجريدة الرسمية رقم 08/44 ، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 2008/06/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، ص19.

شكل رقم (01): آلية إنتـاج التحصيصات ما بعد سنة1990



المصدر: إنجاز الباحث ماي 2008

الثانية(1990/1974)، فتميزت بكونها منعرجا حاسما في تاريخ التحصيصات من حيث الجانب التشريعي. أين شهدت ظهور التشريعات ذات الأثر الكبير في عملية إنتاج التحصيصات. والتي من أهمها قانون الاحتياطات العقارية. أما فيما يخص المرحلة الثالثة فقد عرفت بداية تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر. و التي من ضمنها سياسة إنتاج التحصيصات السكنية، في إطار لبرالي حر كان من نتائجه دخول متعاملين جدد في عملية إنتاج التحصيصات. مما استدعى سن العديد من القوانين والمراسيم التشريعية من أجل تنظيم العملية من خلال وضع العديد من القواعد والمعايير العمرانية والمعمارية.

ومن هنا يمكن القول بأن التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التحصيصات في الجزائر غنية من حيث المضمون. لما تزخر به من معاير و مقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها. فإلى أي مدى ساهمت هذه الأخيرة في فرض ذلك في واقع التحصيصات؟

المبحث الثاني: التحصيصات ضمن الأنماط السكنية:

مقدمة المبحث:

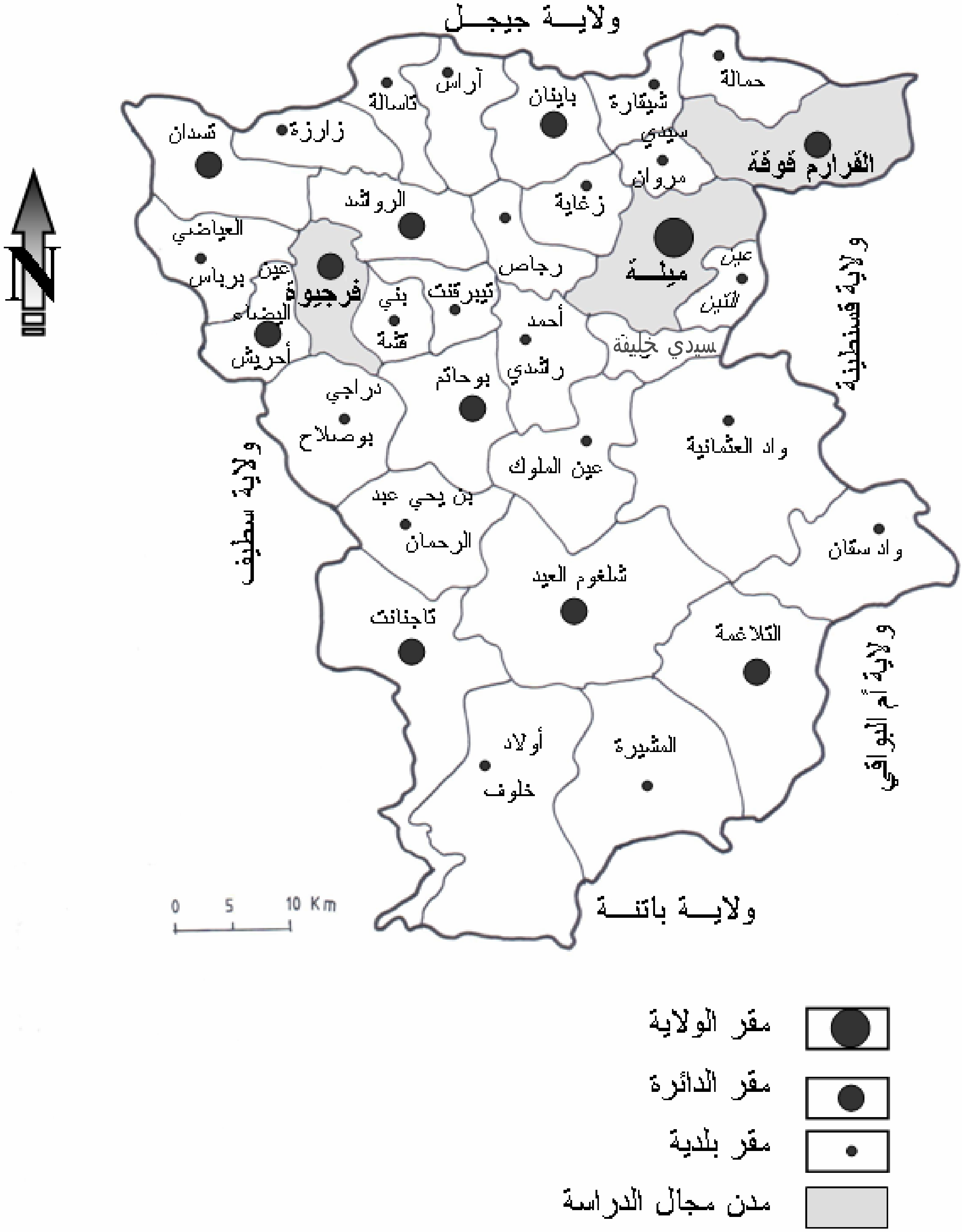
تعتبر التحصيصات من أهم الأنماط السكنية المشكلة للنسيج العمراني لغالبية المدن، و لكي نتمكن من دراستها بصورة متكاملة، كان لِزاماً علينا التطرق إلى مختلف هذه الأنماط. لكون كل منها يتأثر و يؤثر في باقي الأنماط و يتكامل معها في تشكيل نسيج عمراني إما متناسق ومنسجم أو متنافر و منتشر. في ظل تعدد أصنافها و تنوع خصائصها المعمارية و العمرانية. و قبل التطرق إلى النقاط السابقة كان لابد من التعريف بمدن مجال الدراسة:

I- تقديم مجال الدراسة: ينتمي مجال الدراسة إلى ولاية ميلة التي تقع في شمال شرق الجزائر. و التي تشكل همزة وصل بين السهول العليا القسنطينية و السلسلة التلية في الشمال. يحدها من الشمال ولاية جيجل، و من الشمال الشرقي ولاية سكيكدة، من الشرق ولاية قسنطينة، من الغرب ولاية سطيف، و من الجنوب ولاية باتنة، و من الجنوب الشرقي ولاية أم البواقي. وقد تم الوقوف في هذه الرسالة عند ثلاثة مدن تعتبر الأهم في هذه الولاية و هي:

1- مدينة ميلة: و هي عاصمة الولاية ومن أقدم مدنها، تقع في شمالها الشرقي على بعد 50 كلم من مدينة قسنطينة، يحدها من الشمال كل من بلديتي القرارم قوقة وسيدي مروان و من الجنوب بلدية سيدي خليفة، و من الشرق بلدية عين التين، و من الغرب كلا من زغاية

خريطة رقم(01)

التقسيم الإداري لولاية ميلة



المصدر: مخطط التقسيم الإداري 1991

و رجاص و أحمد راشدي. حيث نشأت مدينة ميلة في العهد الروماني على شكل ثكنة عسكرية و بعض المخازن. بعد الرومان جاء الوندال ثم البزنطين فالمرحلة الإسلامية التي جعلت منها أولى المدن الإسلامية في الجزائر. وفي المرحلة الاستعمارية تم إنشاء مركز جديد للمدينة يبعد عن الأول بـ 1كلم باتجاه الغرب. و بعد الاستقلال أصبحت مدينة ميلة مقر دائرة تابعة لولاية قسنطينة إلى غاية سنة 1984 أين تم ترقيتها إلى مقر ولاية(ولاية ميلة).

2- مدينة فرجيوة: من أهم مدن ولاية ميلة، تقع في شمالها الغربي، يحدها شمالا بلدية الرواشد وتسدان حدادة، و شرقا بلدية يحيى بني قشة. أما من الناحية الغربية فتحدها بلديتي العياضي برباس و عين البيضاء أحريش، أما جنوبا فنجد بلدية بوصلاح و بوحاتم. أما فيما يخص النشأة التاريخية للمدينة فإن هناك من يرجعها إلى العهد الفينيقي، ومنهم من يرجعها إلى المرحلة الرومانية. أين كانت المدينة من أهم المعابر الرابطة بين مدينة قسنطينة و سطيف. و في المرحلة الاستعمارية و بالضبط في 01 ديسمبر 1880 أصبحت مدينة فرجيوة مقرا للبلدية المختلطة" فج أمزالة". و بعد الاستقلال أصبحت مقر دائرة تابع لولاية جيجل بموجب المرسوم رقم 1974/57، بعد أن كانت مقر بلدية تابع لدائرة ميلة ولاية قسنطينة. أما حاليا فمدينة فرجيوة هي مقر دائرة تابع لولاية ميلة.

3- مدينة القرارم قوقة: تقع في أقصى الشمال الشرقي لولاية ميلة، مشكلة نقطة عبور مهمة تربط بين ثلاثة مدن كبرى بالشرق الجزائري، جيجل، ميلة و قسنطينة. تحدها شمالا بلدية حمالة، غربا بلدية سيدي مروان و الشيقارة، شرقا بلدية بني حميدان(ولاية قسنطينة)، و جنوبا مقر ولاية ميلة و بلدية مسعود بوجريو(ولاية قسنطينة). أما عن نشأة بلدية القرارم فقد كانت في المرحلة الاستعمارية بمقتضى مرسوم 09أفريل 1888، بتصويت من الجمعية الفرنسية. بعد الاستقلال أصبحت مدينة القرارم مقر بلدية ودائرة تابع لولاية ميلة.

II- التحصيصات السكنية ضمن أنماط متعددة:

يعرفُ النمط السكني بأنه عبارة عن جملة من الصفات و الخصائص المميزة لمجموعة من المساكن، تشترك فيما بينها بهذه الصفات التي تميزها عما يجاورها[1]. حيث يعتمد في تحديد هذه الأنماط السكنية على عدة معايير. نذكر منها الارتفاع الرأسي للمسكن، المظهر الخارجي و الهندسة المعمارية، مادة بناء السقف و الجدران، و طريقة الاستغلال:

[1] حمادة صالح، مدينة سكيكدة دراسة في جغرافية العمران، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس، 1979، ص 133.

1- الأنماط السكنية في مدينة ميلة: من خلال المخططات و الخـرائط و المعاينـة الميدانيـة للحظيرة السكنية لمدينة ميلة يمكن ملاحظة ثلاثة أنماط سكنية:

أ- النمط الفردي القديم: الذي بدوره يتشكل من فئتين من المساكن:

*** النمط التقليدي:** والذي ظهر في المراحل الأولى لنشأت المدينة(قبل1837) إلى غاية السنوات الأولى للاستقلال. يتميز بنوافذ عالية قريبة من السطح، تطل على فناء داخلي غير مغطى، يتشكل عادة من مساكن ذات سقف من القرميد و جدران من الطين والحجارة، أما عدد طوابقها فلا يتجاوز الطابق الواحد في أغلب الأحيـان. ينتشـر هذا النمط في المدينـة القديمة و حول النواة الأوربية و هو أكثر تركزا في المنطقة الغربية و الشمالية الشرقية للمدينة.



صورة رقم(01): بناية من النمط التقليدي ذات حالة سيئة

***النمط الأوربي:** يتركز هذا النمط بشكل أساسي في مركز المدينة، و بالضبط في النواة الاستعمارية، غير أنه يتميز بقلة عدده(156 بناية)[1] وهندسته المعمارية الأوربية المتميزة، عادة ما يتكون من طابق أو ط+1. أعتمد في بنائه على الحجارة وسقف قرميدي. عادة ما يحتوي على حديقة خلفية و مرآب وشرفات و نوافذ ذات شكل طولي و أكثر إنكشافية.



صورة رقم(02): بناية من النمط الأوربي

إذ قدر إجمالي عدد المساكن المشكلة لهذين الصنفين في سنة1998 بحوالي 1411 مسكن[2]. لكنها عرفت تناقصا ملحوظا خاصة في السنوات الأخيرة، نتيجة لتعرضها للانهيار و التجديد العشوائي. الذي ساهم في تغير ملامحها المعمارية و العمرانية من خلال تعويضها بمباني من النمط الحديث. والمتبقية منها نجدها ذات حالة سيئة و مظهر شاحب.

[1] تحقيق ميداني، فيفري 2008.

[2] الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن98، الجدول التركيبي لبلدية ميلة، الجزائر، 1998.

ب- النمط الفردي الحديث: يشكل أغلب مباني المدينة، بنسبة 64.10%[1]. و يتركز في كل من المنطقة الغربية و الشمالية و الجنوبية للمدينة. على شكل تحصيصات أو بناء فوضوي حديث. ما لا يستثني تواجده في باقي المناطق خاصة في بعض الجيوب العمرانية، ومكان المباني القديمة التي خضعت لعملية التجديد. أما في ما يخص هندسته المعمارية فهي تفتقد إلى الهوية والجمالية في معظم المباني، يتراوح علوه ما بين الطابق الأرضي و (ط+2) في غالب الأحيان، أو يتعداها في البعض الآخر، أما مادة بنائه فهي تتشكل من الطوب و الآجر و الإسمنت.

جـ- النمط الجماعي: عبارة عن عمارات لا يتعدى علوها الخمس مستويات (ط+4). و التي كان أول ظهور لها في الفترة الاستعمارية، أين ضمت ما يزيد عن 48 مسكن[2]، ثم توالى بعد الاستقلال إنجاز العديد من مشاريع السكن الجماعي الذي كان انتشاره في العديد من المناطق. كالمنطقة الجنوبية الغربية للمدينة التي تضم كلاً من حي 300مسكن و500 مسكن، و الجنوبية التي يتواجد بها حي الإخوة بوالصوف. بالإضافة إلى المنطقة الشمالية و الشمالية الغربية التي تظم كل من حي210 مسكن و حي 48 مسكن، و حي بن رجم العربي...إلخ.

2- الأنماط السكنية في مدينة فرجيوة: على غرار مدينة ميلة تتميز مدينة فرجيوة بنسيج عمراني متنوع ومتعدد الأنماط السكنية:

النمط الفردي القديم: بلغ عدد المساكن المشكلة لهذا النمط في سنة 2003 حوالي 677 مسكن بنسبة 22.96% من إجمالي الحظيرة السكنية للمدينة[3]. و يتشكل بالأساس من:

*** النمط التقليدي:** وهي مساكن تقترب في خصائصها من مميزات المسكن الريفي الجزائري. خاصة في ما تعلق بالنوافذ الصغيرة الحجم و العالية و المطلة في غالب الأحيان على فناء داخلي غير مغطى، يوفر الخصوصية للمسكن و يستغل في مختلف النشاطات العائلية. و المواد المستعملة في البناء هي الطين و الحجارة،



الصورة رقم(03): بناية من النمط التقليدي

(1) الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن98، مجلد رقم 92، الجزائر 1998، ص364.
(2) لعور نهاد، محزم عايدة، مدينة ميلة آفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003 ، ص 31.
(3) لعوامري فائزة و آخرون، آفاق و اتجاهات التوسع في مدينة فرجيوة، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003، ص 36.

و القرميد بالنسبة للسقف. تتواجد أساسا حول النواة الاستعمارية، و تتركز بكل من حي السوق القديم وعين قوسط.

*** النمط الأوربي:** يتركز هذا النمط بالأساس في قلب النواة الاستعمارية. وهو عبـارة عن فيلات لا يتعدى علوها الطابقين(ط+1) في أغلب الأحيان، وهندسة معمارية أوروبية. بسقف من القرميد و جدران من الحجارة والإسـمنت. عادة ما تحتوي على مرآب وحديقـة ملحقـة أو محيطة بالمنزل. و قد شهدت العديد منها عمليات ترميم ساهمت في المحافظة علـى جودتهـا و جمالها المعماري. في حين يعاني البعض الآخر مـــــن التـــــدهور و الانهيـــــار.

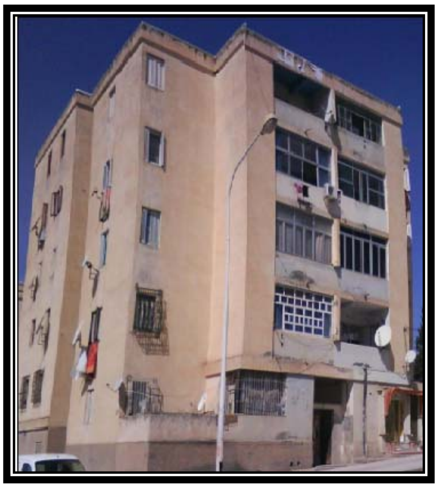


الصورة رقم(04):

مسكن من النمط الأوربي الاستعماري

ب- النمط الفردي الحديث: و هو النمط الأكثر انتشارا في مدينـة فرجيـوة و الأكثـر استحواذا على مساحة محيطها العمراني. إذ يشكل ما نسبته 44.60% من إجمـالي الحظيـرة السكنية للمدينة(1). يتشكل في معظمه من التحصيصات. و يتركز بصورة أساسية في المنطقـة الشرقية و الشمالية الشرقية للمدينة، مع تواجده النقطي في باقي المدينة. عادة ما لا يزيد علـوه عن (ط+2).

جـ- النمط الجماعي: وهو ناتج في الغالب عن إنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضـي العموميـة حول النواة الاستعمارية. وهي على العموم عبارة عن بنايـات ذات خمسة طوابق (ط+4)، يسكن بها أكبر عدد من السـكان على أقل مساحة أرضية. يتركز بالأساس في المنطقة الشمالية و الشمالية الغربية للمدينـة، بحـي الصـومام و بوغـواص عزالدين. بالإضافة إلى المنطقة الشرقية بحي 20 أوت 1955.



الصورة رقم(05):

بناية للسكن الجماعي

(1) لعوامري فائزة و آخرون، مصدر سابق، ص37.

مشكلة ما يقارب32.43% من الحظيرة السكنية للمدينة[1]. أما من الناحية المعمارية والعمرانية فهي مجرد كتل إسمنتية بعيدة كل البعد عن أبجديات الفن المعماري، خاصة مع إستعمال تكرار النموذج. فالناظر إليها يشاهدها على شكل بناية واحدة موزعة على عدة مواقع. بالإضافة إلى التَدخلات العشوائية للسكان، التي ساهمت في تشويه مظهرها العمراني.

3- الأنماط السكنية في مدينة القرارم قوقة: أما بالنسبة للنسيج العمراني لمدينة القرارم فهو الآخر يتسم بتعدد الأنماط السكنية. لكنه يتميز بسيطرة نمط معين على الأنماط الأخرى. إذ نجد:

أ- النمط الفردي القديم: يحضا بنصيب لبأس به ضمن النسيج العمراني للمدينة، بنسبة تفوق 9.70 % من إجمالي الحظيرة السكنية[2] . ورغم كون النواة الاستعمارية ذات شكل شطرنجي، إلا أن النمط الأوربي لم يأخذ نصيبه من هذا النسيج. إذ لم تبقى منه إلا بعض المساكن التي تعد على الأصابع. بسبب عمليات التجديد و الانهيار. خاصة أمام كونها قليلة العدد أصلا، تتشكل من بعض المرافق الإدارية، كدار البريد والبلدية و مقر الأمن و الحدائق الملحقة بها، وبعض الإسطبلات و المستودعات باعتبار أن المنطقة عبارة عن نقطة عبور و ذات طابع فلاحي.



صورة رقم(06):

مبنى من النمط الأوربي

أما النمط التقليدي فقد حضي بحصة الأسد من المساكن المشكلة للنمط الفردي القديم. أين كان تواجده بصورة معتبر حول النواة الاستعمارية للمدينة، و منطقة دراع ببوش، مع تواجده المبعثر في باقي أنحاء المدينة. يقدر عدد المساكن المشكلة له بحوالي 400 مسكن[3]. غير أنها ذات حالة جد سيئة، تعاني من تشققات في الجدران. و تسربات في السقف. و يشكو بعضها من غياب شبكات الصرف الصحي. هي الأخرى تعرف عمليات تجديد واسعة، ما ساهم في خلق نسيج عمراني جد متنافر يغلب عليه الطابع الفوضوي.

ب- النمط الفردي الحديث: يشكل ما نسبته 82.50% من الحظيرة السكنية للمدينة[4]. يتشكل في أغلبه من التحصيصات الحديثة، و التي تتشكل حزاما محيطا بالنمط السابق من الناحية

---

(1) لعوامري فائزة و آخرون، مصدر سابق، ص37.

(2) الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن98، مجلد رقم 92، الجزائر 1998، ص364.

(3) بهية ناصر، خالد تمراز، دراسة المنشآت الأساسية بمدينة القرارم، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 1995، ص 53.

(4) الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن98، مجلد رقم 92، الجزائر 1998، ص364.

الجنوبية. مع تواجده الجزئي و المبعثر في باقي المناطق، سواء على شكل تحصيصات صغيرة الحجم، أو مكان المباني القديمة التي خضعت لعمليات التجديد. ما أعطى له توزيعا نقطيا علـى معظم المجال العمراني للمدينة. و رغم حداثته وصلابة جدرانه إلا أنه يتميز بمظهر جد شاحب و غير منسجم. و هذا ما سنتعرف عليه أكثر في الفصول اللاحقة.



صورة رقم(07):
بناية للسكن الجماعي بنمط راقي

جـ - نمط العمـارات: يشكل هذا النمط حـوالي5.80% مـن الحظيرة السكنية للمدينة(1). يتركز بصورة أساسية في المنطقـة الشرقية و الشمالية الشرقية للمدينة، بكل من حي ميموني وحي أحسن وحي جاكور. على شكل مباني حديثة النشـأة، يتـراوح علوها مابين (ط+3) و (ط+4)، تتميز بنوع من الرتابـة فـي المظهر المعماري والعمراني. بالإضافة إلى مجموعـة أخـرى أنجزت من طرف الوكالة الولائية للتنظيم و التسـيير العقـاري بهندسة معمارية راقية و جذابة.

III - التحصيصات السكنية تنوع في الأصناف:

من خلال البحث المكتبي و الاتصال بمختلف المصالح الإدارية و التقنية والإطلاع على مختلف الوثائق المتعلقة بالتحصيصات السكنية، لوحظ أنها تتشكل من عـدة أصـناف. حسـب طبيعتها القانونية، يمكن ضمها ضمن مجموعتين أساسيتين:

1 - تحصيصات عمومية: تنقسم إلى نوعين رئيسيين:

1-1 - تحصيصات البلدية: وهي من أولى التحصيصات المنجزة في مجال الدراسة. أنجزت من طرف البلدية، باعتبارها المسؤول الوحيد على إنجاز التحصيصات إلى غاية سـنة 1990. و هي ذات طابع اجتماعي، و يكون التنازل عنها للمستفيدين بالسعر الرمزي، أي أنـه لا يتم احتساب مختلف تكاليف التهيئة عند التنازل عن القطع الأرضية. أين قدر سعر التنـازل مثلا في تحصيص 105 قطعة بفرجيوة بـ 50 دج/م^2.

1-2 - تحصيصات الوكالة العقارية(ALGRUF): ظهرت بعد سنة 1990. أين تـم إسناد عملية إنجاز التحصيصات إليها بموجب المرسوم التشريعي 405/90(2). و أصبح يطلـق

(1) الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن98، مجلد رقم 92، الجزائر 1998، ص364.

2 المرسوم التشريعي رقم 405/90 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك، مصدر سابق.

عليها اسم الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري، هذه الأخيرة تقوم بإنجـاز التحصيصـات باسم و لحساب البلدية. ومن خلال التدقيق في هذا النمط يلاحظ أنه يتكون من صنفين هما:

أ- **التحصيصات الاجتماعية:** تكون موجهة للفئات الاجتماعية محدودة الدخل. أين تمول جميع أشغال التهيئة والتعمير من طرف الدولة. و يتم التنازل عليها بواسطة الدينار الرمـزي، أي لا تحتسب فيه تكاليف اقتناء الأرضية و التهيئة في سعر التنازل. و قد تم تسجيل هذا النمط بتحصيص بن معمر(334 قطعة) بمدينة ميلة.

ب- تحصيصات ترقوية: موجهة نحو فئات الدخل المرتفع، أين يتم التنازل عن القطـع الأرضية بسعر السوق. وذلك باحتساب مختلف التكاليف، من اقتناء الأرضية إلى جميع أشـغال التهيئة. حيث تلجأ الوكالة في بعض الأحيان إلى ما يعرف بالبيع بالمزاد العلني. أي أن القطعة الأرضية لمن يدفع أكثر. مثل ما حدث في تحصيص بن معمر في مدينة ميلة.

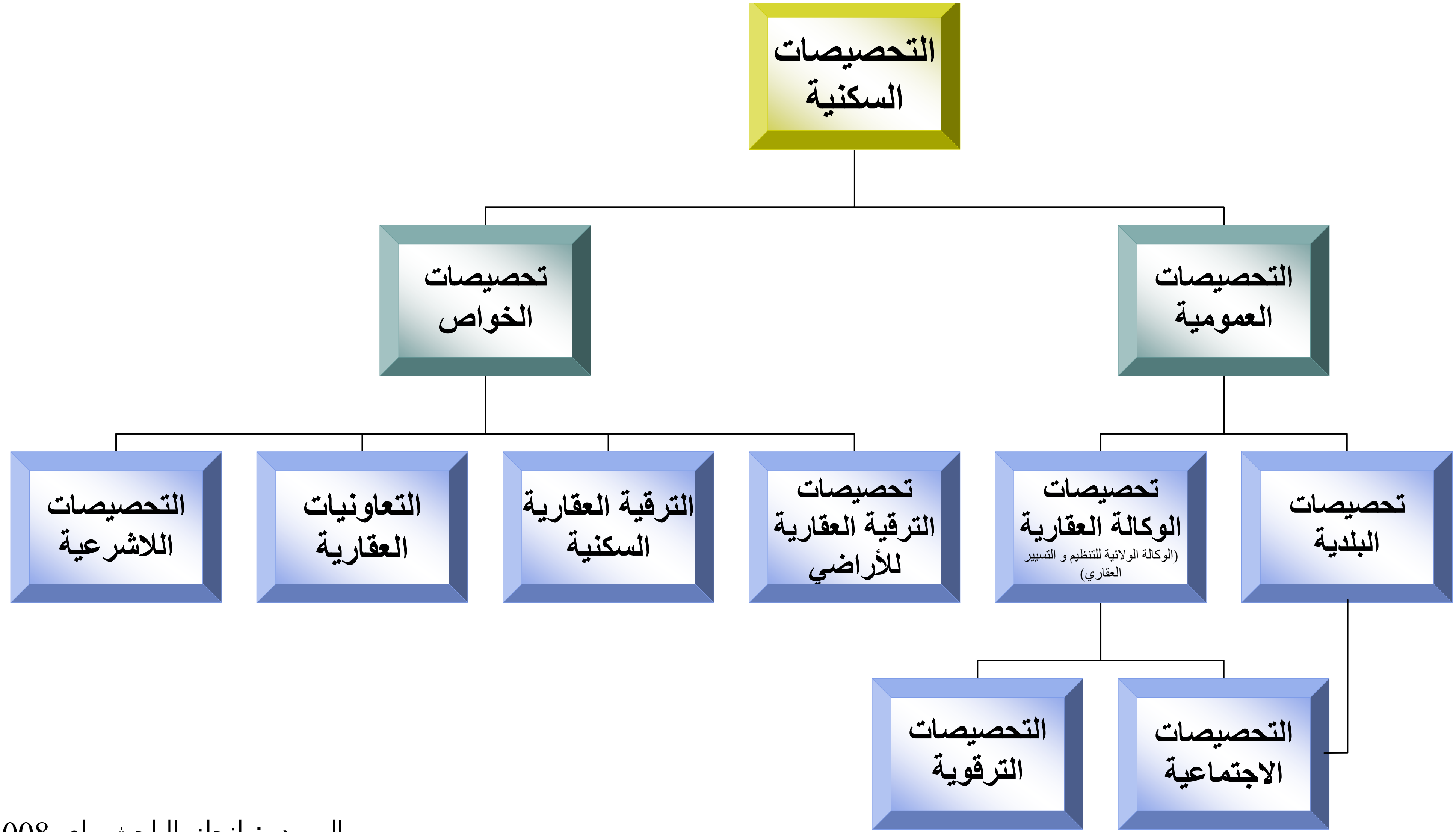
2- تحصيصات الخواص: ظهر هذا الصنف في مجال الدراسة بعد سنة 1990، أين تم إشراك الخواص في عملية إنتاج التحصيصات السكنية. خاصة بعد إصدار المرسومين التشريعين، رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، و رقم 03/93 الخاص بالنشـاط العقـاري. وتكـون هـذه التحصيصات عن طريق:

2-1- تحصيصات الترقية العقارية للأراضي: ويكون هنا دور المتعاملين الخواص هـو القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية. انطلاقا من عملية التحصيص، مرورا بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطيح الطرق ومد مختلف الشبكات. على أن تسند عملية إنجـاز المباني إلى المستفيدين. و يتواجد هذا النمط بكل من تحصـيص بوالمرقـة بمدينـة ميلـة و تحصيص سعيدي بمدينة فرجيوة، بالإضافة إلى تحصيص الإخوة نجار في مدينة القرارم.

2-2- تحصيصات الترقية العقارية السكنية: و تختلف هذه العملية عن سابقتها بكونها تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقي و جذاب على شكل فيلات. و يقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية. ما نسجله هنا هو الغياب التام لهذا النمط عن مجال الدراسة ككل.

و ذلك لما تتطلبه العملية من قدرة و كفاءة لدى المتعهد، أمام ما يتطلبه حجم الاستثمار من إمكانات مالية و قروض كبرى و استهلاك واسع للمجـال في ظل ندرة العقـار و المضـاربة العقارية، ما يجعل من العملية مقتصرة على الفئات الميسورة فقط، و هي مؤشرات غائبـة عن

الشكل رقم(02): أصناف التحصيصات السكنية



المصدر: إنجاز الباحث ماي 2008

مجال الدراسة، خاصة في ظل غياب ثقافة الترقية العقارية السكنية عن المستثمر المحلي و تخوفه من المردود الاقتصادي مقارنة بحجم الاستثمار.

2-3- التعاونيات العقارية: ظهرت التعاونيات العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر1976. وهي عبارة عن تكتل لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية، هدفها الأساسي هو ترقية السكن العائلي حسب المادة (01) من قانون التعاونيات العقارية إذ سجلنا تواجد هذا النمط بكل من مدينة ميلة(التعاونية العقارية ميلاف و الأمل) ومدينة القرارم(التعاونية العقارية لعمال الغابات).

2-4- التحصيصات اللاشرعية(Informel): و هي تحصيصات مخالفة يقوم بإنجازها بعض ملاك الأراضي دون القيام بالإجراءات الإدارية و القانونية المرافقة لها، من رخصة التجزئة و البناء. حيث يتَعمد هؤلاء القيام بتقسيم القطعة الأرضية و توزيعها دون القيام بعمليات التهيئة من تسطيح الطرق و مد مختلف الشبكات. و هي عينات تم تسجيلها في مدينة ميلة دون غيرها من مدن مجال الدراسة، متمثلة في أربعة تحصيصات هي كل من تحصيص الكمونية، و تحصيص برزيق، بوعروج، و بن قارة. غير أنها تتميز بصغر مساحتها وقلت عدد قطعها التي لم تتعدى 77 قطعة أرضية في تحصيص برزيق.

المبحث الثالث: الوزن والتوزيع المجالي للتحصيصات السكنية:

إن الهدف من التحصيص هو المساهمة في التخفيف من حدة الأزمة السكنية، عن طريق المساهمة في تكوين الحظيرة السكنية. من خلال تمكين المستفيدين من إنجاز مساكنهم بأنفسهم، و بالتالي التقليل من الطلب على المساكن التي تقوم بانجازها الدولة. بما يساهم في تخفيف العبء عليها، و ينقص من مسؤوليتها اتجاه توفير المأوى للمواطن. الذي أصبح بإمكانه إنجاز مسكنه اعتمادا على إمكانياته الخاصة. و يبقى للدولة أن تنظم و تراقب العملية. فما مدى نجاح هذه السياسة في تدعيم الحظيرة السكنية في مدن مجال الدراسة؟

I- التطور التاريخي للتحصيصات السكنية في مدن مجال الدراسة:

لقد كان لمختلف السياسات التشريعية التي خضعت لها التحصيصات السكنية الأثر البالغ على تطورها التاريخي. حيث كان لكل مرحلة قانونية إنتاج معين من التحصيصات، سواء من الناحية الكمية أو النوعية. وقد عرفت مدن مجال الدراسة عدة مراحل في إنتاج التحصيصات: (أنظر الجداول رقم 02، 03، 04 في الملحق).

جدول رقم (02) : التطور التاريخي للتحصيصات السكنية في منطقة الدراسة:

	مدينة ميلة				مدينة فرجيوة				مدينة القرارم قوقة			
المرحلة	عدد القطع الأرضية	النسبة %	مساحة التحصيصات م²	النسبة %	عدد القطع	النسبة %	مساحة التحصيصات م²	النسبة %	عدد القطع	النسبة %	مساحة التحصيصات م²	النسبة %
قبل1974	-	-	-	-	197	9.17	65325	7.64	-	-	-	-
مابين74-1990	422	20.44	267113.5	33.81	632	29.42	324660	37.98	280	24.10	129400	28.89
مابعد 1990	1544	78.53	522883.71	66.19	1319	61.41	464895.31	54.38	882	75.90	318436	71.11
المجموع	1966	100	789997.21	100	2148	100	854826.31	100	1162	100	447836	100

المصدر: المصالح التقنية لبلديات ميلة، فرجيوة، القرارم + الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بميلة + معالجة الباحث ديسمبر2007.

1- مدينة ميلة: عرفت هذه المدينة مرحلتين أساسيتين في إنتاج التحصيصـات.إذ أنـه وقبل سنة 1974 لم تشهد المدينة تحصيصات بمعنى الكلمة. أين اقتصرت العملية على بعـض التدخلات النقطية والفردية من طرف المواطنين، و التي لم تكن تخضع لأي تنظيم. أين أنجزت المباني إما في مكان المباني القديمة بعد تهديمها، أو في الجيوب العمرانية و على حواف النـواة الاستعمارية. ميزتها الأساسية هي التبعثر و الاندثار في ظل غياب خطة واضحة لتوقيع المباني. ما أنتج طرق وممرات ضيقة ومتعرجة لها سمات البناء الفوضوي ذو البيئة العمرانيـة الغيـر منسجمة.

أ- مرحلة مابين 1974 و1990: تميـزت هـذه المرحلـة ببدايـة محتشـمة لإنتـاج التحصيصات السكنية. حيث اقتصرت العملية على إنتاج ثلاثة تحصيصات فقط. هي كـل مـن التحصيص الشمالي الذي أنجز سنة 1981 على مساحة تقدر بـ 6.67135هـ، جزئـت إلـى 115 قطعة. ثم في سنة 1982 تم إنجاز التحصيص الجنوبي على مساحة تقدر بـ 8.54 هـ و عدد قطع يقدر بـ127 قطعة، يليه التحصيص الغربـي الـذي أنشـئ علـى مسـاحة تقـدر بـ11هـ56سآ وعدد قطع يقدر بـ 180 قطعة. حيث مثل إجمالي القطع الأرضـية المشـكلة للتحصيصات الثلاثة المنجزة خلال هذه الفترة ما يقارب 20.44 %من إجمالي القطع المشـكلة لتحصيصات المدينة ككل. و ما نسبته33.81% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. و هـي على العموم نسبة متواضعة مقارنة مع نظيرتها في باقي المراحل.

ب- مرحلة مابعد 1990: تم في هذه المرحلة إنجاز معظم تحصيصات مدينة ميلـة، إذ بلغ عدد القطع الموزعة خلالها حوالي 1643 قطعة. أي ما نسبته 79.56% من إجمالي قطـع تحصيصات المدينة. أنجزت على مساحة تقدر بـ52هـ28آر83سآ71دسم بنسبة 66.19% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. ومن بين هذه التحصيصات نذكر تحصيص بن معمر 334 قطعة الذي أنجز سنة 1995 و تحصيص بوالرقايد 227 قطعـة الـذي أنجـز سـنة 1997 و تحصيص بن محجوب 243 الذي أنجز سنة1998...إلخ.

ومنه نجد أن عملية إنجاز التحصيصات في مدينة ميلة لم تعرف الازدهار إلا بعد سـنة 1990. أين تأخر إنجازها إلى ما بعد سنة 1974، في حين كان تواجدها فـي مرحلـة مـابين 1974 و1990 بصورة محتشمة، رغم أن قانون الاحتياطات العقارية كان مـن المفـروض أن يكون عاملا محفزا على نموها، إلا أنها لم تستفد منه بالشكل المطلوب. إذ أن أعلى نسـبة مـن

التحصيصات السكنية سواء من حيث عدد القطع أو المساحة المنجزة عليها تم إنجازها في مرحلة مابعد 1990.

2- مدينة فرجيوة: شهدت مدينة فرجيوة إنجاز ما يقارب 16 تحصيصا في معظمها تحصيصات عمومية. ومن خلال تتبع مراحل إنجاز هذه التحصيصات يمكن تسجيل ما يلي:

أ- مرحلة ما قبل 1974: تم في هذه المرحلة إنجاز ستة تحصيصات، هي كل من تحصيص الحدائق، المشتلة، الزيتونة، المدارس، باربي، و جنوب البرج. أنشئت في معظمها سنة 1964. تميزت بصغر مساحاتها و قلة عدد قطعها، إذ بلغت أقصاها بتحصيص المدارس بـ 21642م^2 و أدناها بتحصيص الزيتونة بـ5422م^2. أين بلغت إجمالي مساحة التحصيصات المنجزة خلال هذه الفترة حوالي 65325 م^2، بنسبة 7.64 % من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. ونفس الشيء فيما يخص عدد القطع، إذ بلغت أقصاها في تحصيص المدارس بـ 59 قطعة، و أدناها في تحصيص المشتلة بـ13 قطعة. في حين بلغ مجموع الحصص الموزعة في هذه المرحلة حوالي197 قطعة، بنسبة 9.17% من إجمالي القطع المشكلة لتحصيصات المدينة.

ب- مرحلة ما بين 1974 و1990 : أنجز خلال هذه المرحلة أربعة تحصيصات هي كل من تحصيص 306 قطعة، 213 قطعة، 08 قطع،105 قطعة. و قد كانت تسميتها نسبة إلى عدد القطع المشكلة لها. بمجموع يقدر بـ632 قطعة بنسبة 29.42 % من إجمالي القطع المشكلة لتحصيصات المدينة. وقد أنجزت هذه التحصيصات على ما يقارب 324660م^2 ، بنسبة 37.98% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة ككل.

جـ- مرحلة ما بعد 1990: تميزت هذه الفترة بكونها أهم مرحلة في إنجاز التحصيصات في مدينة فرجيوة. أين أنجز فيها ستَةُ تحصيصات. هي تحصيص 95 قطعة و تحصيص 347 قطعة، و تحصيص 177 قطعة و147 قطعة و تحصيص529 قطعة. بالإضافة إلى تحصيص سعيدي. بمجموع 1319 قطعة أرضية بنسبة61.41% من إجمالي القطع المشكلة لتحصيصات المدينة. احتلت تحصيصات هذه المرحلة ما مساحته 464895.31م^2 بنسبة 54.38% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. و تعتبر هذه المرحلة الأكثر إنجازا للتحصيصات في المدينة، سواء من حيث عدد الحصص أو من حيث المساحة التي أنجزت فوقها. تجدر الإشارة هنا إلى أن كل تحصيصات هذه المرحلة أنجزت من طرف الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري"ALGRUF" بنمط ترقوي.

3- مدينة القرارم: ما ميز مدينة القرارم عن مدينة فرجيوة هو غياب التحصيصات فيها إبان مرحلة ما قبل1974. حيث لم نسجل إنجاز أي تحصيص يذكر في هذه المرحلة. و اقتصار العملية على بعض التدخلات الفردية لبعض السكان. من خلال إنجاز مساكن منتشرة حول النواة الاستعمارية و في المناطق المجاورة، لا ترقى حتى إلى أن تشبه بالتحصيصات. لتشهد المدينة بعد ذلك إنجاز العديد من التحصيصات اختلفت وتيرة إنجازها من فترة إلى أخرى:

أ- مرحلة مابين 1974- 1990: أعتبرت هذه المرحلة كمجرد بداية لإنجاز التحصيصات في مدينة القرارم. أين أنشئ فيها ثلاثة تحصيصات هي كل من تحصيص 127 قطعة و 67 قطعة، و 86 قطعة. بمجموع يقدر بـ 280 قطعة أرضية، بنسبة24.10% من مجموع تحصيصات المدينة. أنجزت على مساحة تقدر بـ12.94 هـ بنسبة 28.89% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. و هي من إنجاز البلدية المنجز الوحيد للتحصيصات في تلك الفترة. و التي رغم عددها القليل فقد ساهمت بنسبة لبأس بها في إنتاج التحصيصات السكنية في مدينة القرارم.

ب- مرحلة ما بعد 1990: على عكس المرحلة السابقة فقد تميزت هذه المرحلة بعدد كبير من التحصيصات. بلغت 12 تحصيصا و لكنها ذات عدد متوسط إلى ضعيف من القطع الأرضية. أين قدر عدد للقطع الأرضية بكل من تحصيص المنظر الجميل و الرياض ودرع ببوش بـ 190و137 و117 قطعة على التوالي. في حين لم تتعدى 50 قطعة في العديد منها، كتحصيص النسيم 34 قطعة و تحصيص 41 قطعة، و تحصيص الإخوة نجار36 قطعة و...

و قد بلغ إجمالي القطع الأرضية المشكلة لتحصيصات هذه الفترة حوالي 882 قطعة بنسبة 75.90%، أنجزت على مساحة تقدر بـ 318436م^2 بنسبة 71.11%من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة ككل. و قد أنجزت هذه التحصيصات من طرف الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري"ALGRUF" و فق النمطين الاجتماعي و الترقوي.

من خلال تتبع مختلف مراحل إنتاج التحصيصات في مجال الدراسة. يلاحظ أن مرحلة ما بعد 1990 هي أهم مرحلة في عملية إنتاج التحصيصات السكنية. سواء من حيث عدد القطع أو المساحة المنجزة عليها، تليها مرحلة ما بين 1974 و 1990 بمساهمة متواضعة في جل مدن مجال الدراسة. أما مرحلة ما قبل 1974 فقد اقتصرت مساهمتها في إنتاج التحصيصات على مدينة فرجيوة فقط. و التي أنجز بها ستة تحصيصات ذات أحجام صغيرة، في حين سجلنا غيابها

الكلي عن كل من مدينة ميلة و القرارم قوقة. غير أن الملاحظة الأساسية التي يمكـن تسـجيلها كذلك، هي تباطؤ وتيرة إنتاج التحصيصات السكنية فيما بعد سنة2000، إذ لم يسجل إنجـاز أي تحصيص في مجال الدراسة في الفترة الممتدة ما بين سنة 2001 و 2009.

II- نصيب التحصيصات من الحظيرة السكنية لمدن مجال الدراسة:

بعد تفاقم الأزمة السكنية، ونتيجة لعجز الدولة عن تلبية الاحتياجات المتزايدة للمواطنين في مجال السكن. لجأت هذه الأخيرة إلى التحصيصات كشكل من أشكال البناء الفـردي، عـن طريق تمكين المستفيدين من تشيد مساكنهم بأنفسهم. رغبة منها في تدعيم الحظيـرة السـكنية، وتنصلا من مسؤولية توفير السكن. من هنا سنحاول معرفة مدى مساهمة التحصيصـات فـي الحظيرة السكنية لمدن مجال الدراسة:

جدول رقم(03): نصيب التحصيصات من الحظيرة السكنية لمدن مجال الدراسة

		إجمالي الحظيرة السكنية	الزيادة في الحظيرة السكنية	عدد القطع الأرضية المشكلة للتحصيصات	نسبة التحصيصات من الزيادة السكنية %	نسبة التحصيصات من إجمالي الحظيرة السكنية%
مدينة ميلة	ما قبل 1974	1847	-	-	-	-
	مابين 74-1990	4627	2780	422	-	9.12
	مابين90-2008	12624	5264	1643	20.54	16.36
مدينة فرجيوة	ما قبل 1974	499	-	197	-	39.48
	مابين 74-1990	1458	959	632	65.90	56.86
	مابين90-2008	5452	3994	1319	33.02	39.48
مدينة القرارم	ما قبل 1974	853	-	-	-	-
	مابين 74-1990	1735	882	280	31.74	16.13
	مابين90-2008	4751	1947	882	29.25	24.46

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، RGPH 67, 77, 87,2008+ المصالح التقنية لبلدية ميلة، فرجيوة، القرارم.

1- مدينة ميلة: إن الهدف من التحصيص هو تدعيم الحظيرة السكنية، من اجل التخفيف من حدة الأزمة السكنية. حيث أن التحصيصات السكنية في مدينة ميلة كان لهـا دور محتشـم ضمن حظيرتها السكنية، أين انتظر ظهورها إلى ما بعد سنة 1974. أما قبل ذلك فلم نسجل أي مساهمة لها في تكوين هذه الحظيرة، التي قدرت في تعداد 1967 بـ 1847 مسكن. و التي طغى عليها نمط البناء الفوضوي. أما في الفترة الممتدة مابين 1974 و 1990 فقد قدر عدد الحصص

الموزعة بـ 422 قطعة أرضية، بنسبة 9.12% من إجمالي المساكن التي قـدرت بـ 4627 مسكن خلال تعداد 1987. لتسجل بعد ذلك ارتفاعا محسوسا لوتيرة إنتاج التحصيصات في فترة ما بعد 1990. أين تم توزيع ما يزيد عن 1643 قطعة أرضية، بنسبة 20.54% مـن إجمـالي الزيادة السكنية التي قدرت بـ 7997 مسكن. حيث قـدر عـدد المسـاكن فـي تعـداد 2008 بـ12624مسكنا. مثلت التحصيصات نسبة 16.36% منها بعدد 2065 قطعـة، و هـو العـدد الإجمالي للقطع الأرضية المشكلة للتحصيصات السكنية في مدينة ميلة.

ومنه يمكن القول بأن التحصيصات السكنية في مدينة ميلة لم تؤدي الدور المنتظر منها. أين كانت مساهمتها في الحظيرة السكنية ضعيفة نوعا ما. بسبب قلت الوعاء العقاري الذي يوجد في معظمه في يد الخواص، ما جعل من اللجوء إلى السكن الجماعي و حتـى الفوضـوي فـي بعض الأحيان، أمر فرض نفسه بقوة في واقع الحظيرة السكنية للمدينة. أين نجد أن هذا الأخير ينتشر على نطاق واسع من المدينة، كحي الخربة وحي صناوة. وحتى الجهة الشرقية لها نصيبها من العملية. حيث تربع البناء الفوضوي في سنة 2000 على مساحة تزيد عن432.5 هـ[1].

2- مدينة فرجيوة: لقد لعبت التحصيصات السكنية دورا رياديا في الحظيـرة السـكنية لمدينة فرجيوة منذ السنوات الأولى للاستقلال، أين قدر عدد الحصص الموزعة في الفترة الممتدة بين 1962 و 1974 بـ 197 قطعة أرضية، بنسبة 39.48% من إجمالي الحظيرة السـكنية و المقدرة آنذاك بـ499 مسكن. و هي تمثل نسبة معتبرة خاصة إذا ما قورنـت مـع الظـروف العمرانية والاقتصادية وحتى الاجتماعية التي ميزت تلك الفترة.

و خلال الفترة الممتدة بين 1974 و 1990 بلغت الزيادة السكنية حـوالي 959 مسـكن شكلت التحصيصات السكنية 65.90 % منها بعدد يساوي 632 قطعة أرضـية. أيـن أصـبح إجمالي الحصص الموزعة حتى هذه الفترة يقدر بـ 829 قطعة بنسبة 56.86 % من إجمـالي الحظيرة السكنية والمقدرة بـ1458 مسكن.

نفس الوتيرة نبقى نسجلها في فترة ما بعد 1990 إلى غاية 2008. أين قدر عدد القطـع الموزعة بـ1319 قطعة، بنسبة 33.02% من إجمالي الزيادة السكنية التي قدرت بـ 3994 مسكن، ليقدر العدد الإجمالي للقطع الأرضية الموزعة ضمن تحصيصات مدينة فرجيـوة إلـى غاية 2008 بـ 2148 قطعة أرضية، بنسبة 39.40% من إجمالي الحظيرة السكنية التي قدرت في تعداد 2008 بـ 5452 مسكن.

[1] لعور نهاد، محزم عايدة، مصدر سابق، ص 34.

و من هنا نجد أن التحصيصات ساهمت بنسبة معتبرة في الحظيـرة السـكنية لمدينـة فرجيوة، خاصة في فترة مابعد 1990. كما أنها ساهمت إلى حد معين في كبح جمـاح البنـاء الفوضوي الذي يعرف نسباً جد ضئيلة مقارنة مع باقي المدينتين.

3- مدينة القرارم: لم تكن التحصيصات من المساهمين في تكوين الحظيـرة السـكنية لمدينة القرارم قوقة إلا بعد سنة 1974. أين سجلت غيابها عن حظيرتها السكنية التي قدرت في تعداد 1966بـ 853 مسكنا. لتكون الفترة الممتـدة مـابين 1974 و 1990 بدايـة لظهورهـا المحتشم، أين تم توزيع ما يقارب 280 قطعة أرضية بنسبة 16.14% من إجمالي المساكن التي قدرت آنذاك بـ 1735مسكنا. غير أن وتيرة إنتاج التحصيصات تزايدت في مرحلة مـا بعـد 1990، أين بلغت حاولي 25.53% من إجمالي الزيادة السكنية التي قدرت في تلك المرحلة بـ 3220 مسكن، مقارنة مع توزيع 882 قطعة سكنية. ليصل إجمـالي عـدد القطـع الأرضـية الموزعة في مدينة القرارم إلى حوالي 1162 قطعة، بنسبة 23.36%مـن إجمـالي حظيرتهـا السكنية التي قدرت في تعداد 2008 بـ 4973 وحدة سكنية. ومنه يمكن القول أن التحصيصات لعبت دورا مهما ضمن الحظيرة السكنية لمدينة القرارم. أين مثلت ما يقارب ¼ هذه الأخيرة. و يعود ذلك إلى الوتيرة المتسارعة التي شهدتها عملية إنتاج التحصيصات في مرحلـة مـا بعـد 1990 ، و التي تم في خلالها إنجاز ما يقارب 12 تحصيصا.

و بصفة عامة يمكن القول بأن التحصيصات السكنية ساهمت بنسب متفاوتة في الحظيـرة السكنية لمدن مجال الدراسة. أين كانت أكثر بروزاً في مدينة فرجيوة التي كانت المستفيد الأكبر من عملية إنتاج التحصيصات في تدعيم حظيرتها السكنية بنسبة تفوق39.48% من المساكن. و ذلك نتيجة لتوفر الوعاء العقاري الذي ينتمي في معظمه إلى الملكية العمومية، و بالتالي سـهولة إجراءات اكتسابه و بسعر مناسب. ثم تليها مدينة القرارم التي حظيت حظيرتها السكنية بنسـبة لابأس بها من التحصيصات السكنية، بما يقارب ¼ المساكن المشكلة لنسيجها العمراني. لتبقـى مدينة ميلة، والتي رغم المكانة الإدارية التي تتميز بها (مقر الولاية)، إلا أن التحصيصـات لـم تمثل سوى 16.36% من إجمالي المساكن المشكلة لحظيرتها السكنية. و السبب في ذلك يعـود بالأساس إلى انعدام الوعاء العقاري الذي يستوعب مشاريع التحصيصات، و الـذي يقـع فـي معظمه في يد الخواص. خاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي ساهم بدوره في عرقلة العملية، من خلال إلغائه لاحتكار البلديات للمعاملات العقارية، و بالتالي صعوبة الحصول على

الأراضي العقارية لإنجاز التحصيصات، و ارتفاع تكاليف نقل الملكية. بالإضافة إلى غياب المبادرة عند ملاك الأراضي من أجل إنجاز تحصيصات شرعية منظمة.

III- الوزن و التوزيع المجالي للتحصيصات:

إن دراسة التوزيع المجالي للتحصيصات السكنية يمكننا من معرفة مدى وزنها الحقيقي ضمن محيطها العمراني. ومنه مدى مساهمتها في توسع مدن مجال الدراسة. ولهذا كان لابد من تسليط الضوء على مختلف المراحل التي مرت بها المدن الثلاثة أثناء توسعها، ومدى إسهام التحصيصات السكنية في ذلك.

1- مدينة ميلة: تتميز مدينة ميلة بحضارة جد عريقة امتدت من الحضارة الرومانية مرورا بالوندال ثم البزنطين فالحضارة الإسلامية وصولا إلى الاحتلال الفرنسي. أين قدرت مساحة المدينة في سنة 1837 بحوالي 8.5هـ، لتشهد نموا معتبرا في المرحلة الاستعمارية. أين بلغت مساحتها في سنة 1954 حوالي 63.5هـ[1]. أما بعد الاستقلال فلم تشهد المدينة أية مشاريع تعميرية تسهم في توسع مجالها العمراني سوى إنجاز حي 30 مسكن سنة 1962 و حي 50 مسكن سنة 1977 وهي كلها مشاريع للسكن الجماعي[2]. أما التحصيصات السكنية فلم تساهم في تكوين المجال العمراني للمدينة خلال هذه المرحلة (1962 -1974). إذ شهدت المدينة بداية انتشار البناء الفوضوي بنوعيه الهش و الصلب، و الذي تم اعتماده من طرف السكان كبديل عن التحصيصات في تلك الفترة.

أما في **مرحلة مابين 1974 و 1990 :** فقد شهد المجال العمراني للمدينة توسعا ملحوظا، واكبته بداية محتشمة لإنتاج التحصيصات السكنية. ممثلة في كل من التحصيص الشمالي الذي أنجز على مساحة تقدر بـ6هـ67آر، تلاه كل من التحصيص الجنوبي (الإخوة بلعطار) على مساحة تقدر بـ 8هـ54آر، ثم التحصيص الغربي الذي بلغت مساحته 11هـ50آر[3]، و رغم ذلك فإنها تبقى ذات مساهمة جد ضعيفة في المجال العمراني لمدينة ميلة، التي قاربت مساحتها في نهاية هذه المرحلة ما يقارب 279.75هـ[4]. ما يوحي بأنها قد تضاعفت بما يزيد عن ثلاثة أضعاف عن ما كانت عليه في المرحلة الاستعمارية و السنوات الأولى للاستقلال. و بمقارنة الوزن المجالي لهذه للتحصيصات ضمن إجمالي مساحة المدينة في

(1) لعور نهاد، محزم عايدة، مصدر سابق، ص 31.
(2) لعور نهاد، محزم عايدة، نفس المصدر، ص 34.
(3) المصلحة التقنية لبلدية ميلة، نوفمبر 2007.
(4) لعور نهاد، محزم عايدة، نفس المصدر، ص 34.

هذه المرحلة نجد أنها كانت تمثل ما مقداره 9.55% فقط ، وهي على العموم نسبة جد متواضعة مقارنة مع الاستخدامات السكنية الأخرى(النمط الجماعي والتقليدي والفوضوي). تجدر الإشـارة هنا إلى تعرض تحصيص كان مبرمجا خلال هذه المرحلة في منطقة صناوة إلى الإلغاء بسبب انتشار البناء الفوضوي.

أما فيما يخص التوزيع المجالي للتحصيصات المنجزة خلال هذه الفترة فإن تسميتها تدل على موقعها. فالتحصيص الشمالي يقع في شمال المدينة على محور الطريق المؤدي إلى مدينـة القرارم، و التحصيص الغربي يقع غرب المدينة على محور الطريق الوطني رقم"79" المـؤدي إلى مدينة فرجيوة. أما التحصيص الجنوبي فيقع في جنوبها.

مرحلة ما بعد 1990: حافظت المدينة خلال هذه المرحلة علـى نفـس وتيـرة النمـو المجالي. إذ بلغت مساحتها سنة 1998 حوالي985.5هـ، بنسبة توسع تقدر بـ 72.02% مـن إجمالي مساحة المدينة[1]. وقد واكب هذه الوتيرة في توسع المجال العمراني للمدينـة الظهـور القوي للتحصيصات، الذي كان بصورة معتبرة مقارنة بالفترات السابقة. أيـن بلغـت مسـاحة المنجزة منها في هذه المرحلة حوالي52هـ28آر83سآ71دسم^2، بنسبة 6.94% مـن إجمـالي الزيادة في مساحة المدينة التي قدرت بـ753.25 هـ. أين بلغت مساحة المدينة ككل في سـنة 2005 حوالي 1033 هـ[2]، بينما أصبحت إجمالي المساحة المشكلة للتحصيصات السكنية تقدر بـ 78هـ 99آر97سآ21دسم[3]، بنسبة 7.65% من إجمالي مساحة المدينة ككل.

أما فيما يخص التوزيع المجالي للتحصيصات المنجزة في هذه الفترة، فيلاحظ أنهـا كانـت أكثر تركزا في المنطقة الغربية للمدينة. وبالضبط بمحاذاة الطريق الوطني رقم(79) المؤدي إلى مدينة فرجيوة. أين توضع بها كلا من: تحصيص بن محجـوب (243 قطعـة)، و تحصـيص بوالمرقة (521 قطعة)، و بوالمرقة (36 قطعة) و بن معمـر(334 قطعـة). بالإضـافة إلـى تحصيص بوالرقايد(227 قطعة) و تحصيص التعاونيات السبع، اللذان توضعا في أقصى غـرب المدينة، في منطقة النشاطات. في حين اختارت باقي التحصيصات مواقع متعددة ضمن المجـال العمراني للمدينة. أين توضع تحصيص 119 قطعة بالمنطقة الشمالية الشرقية بمحـاذاة المدينـة القديمة. في حين توضع كل من تحصيص الشهيد و تعاونية الأمـل جنوب النواة الاستعماريـة

(1) لعور نهاد، محزم عايدة، مصدر سابق، ص 35.
(2) مكتب الدراسات "URBA-TECH" سطيف، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ميلة، الجزائر 2008، ص 85.
(3) المصلحة التقنية لبلدية ميلة + معالجة الباحث نوفمبر 2008.

بمحاذاة التحصيص الجنوبي. أما تحصيص البركة فقد توضع فـي الجنـوب الشـرقي للنـواة الاستعمارية على حافة الطريق المؤدي إلى مدينة قسنطينة.

على العموم يمكن القول أن التحصيصات السكنية في مدينة ميلة تميـزت بنـوع مـن الانتشار الجغرافي على مستوى المجال العمراني للمدينة، لكن تركزها يختلف من منطقة إلـى أخرى. إذ حظيت المنطقة الغربية بنسبة جد معتبرة منها. سواء من حيث العـدد بحـوالي 08 تحصيصات، أو من حيث المساحة التي قدرت بـ 61 هـ 05 آر61 سـآ71 دسـم². بنسـبة 77.29% من إجمالي تحصيصات المدينة ككل. في حين كان لمنطقة جنوب النواة الاستعمارية نصيبها من التحصيصات، إذ توضع بها ثلاثة تحصيصات على مساحة تقـدر بـ 9 هـ 16 آر77سآ بنسبة11.60% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة ككل. أما المنطقة الشماليـة و الشمالية الشرقية فقد توضع بها تحصيصان يمثلان ما نسبته 10.96% مـن إجمـالي مسـاحة تحصيصات المدينة.

2- مدينة فرجيوة: شهدت مدينة فرجيوة في السنوات الأخيرة تطـورا مجاليـا جـد متنـامي. ساعدها على ذلك كل من موضعها وموقعها الجغرافي المتميز، هذا التوسع واكبه نمو مجالي جد معتبر للتحصيصات السكنية. الذي مر بعدة مراحل:

مرحلة مابين1962-1974: بلغت مساحة النواة الاستعمارية منذ نشأتها إلى غاية سـنة 1954 حوالي 11 هـ[1]، لتصل في سـنة 1972 إلـى حـوالي 24 هـ[2]. بينمـا احتلـت التحصيصات ما يقارب 6هـ 53آر 25سآ بنسبة 27.22% منها[3]، أي ما يشكل ثلث مسـاحة المدينة في تلك الفترة. وهي مساحة جد معتبرة مقارنة مع الاستخدامات الأخرى. أيـن تميـزت بتوزعها النقطي على مجموعة من المساحات الصغيرة، تراوحت مساحاتها ما بين54.22 آر في تحصيص الزيتونة و2.16هـ في تحصيص المدارس.

تتوضع في مجملها في الجيوب العمرانية حول النواة الاستعمارية. أين يتوضع كل مـن تحصيص المشتلة وجنوب البرج و الزيتونة في المنطقة الغربية و الشمالية الغربية لهـا. بينمـا يتوضع تحصيص المدارس في شمالها، و تحصيص باربي و الحدائق في جنوبهـا و جنوبهـا الشرقي.

---

(1) لعوامري فائزة، علمي نصر الدين، مصدر سابق، ص 34.
(2) مكتب الدراسات ميلة"BEM"، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة فرجيوة، سنة 1998، ص31.
(3) المصلحة التقنية لبلدية فرجيوة + معالجة الباحث نوفمبر 2008.

مرحلـة 1974- 1990: في بداية هذه المرحلة عرفت المدينة توسعا ملحوظا فاق ثلاثة أضعاف المرحلة السابقة. إذ قدرت مساحتها في سنة 1980بـحوالي 81 هـ. لتبقى تحافظ على نفس الوتيرة حتى نهاية نفس المرحلة، أين قدرت مسـاحة المدينـة فـي أواخـر 1989 بـ 207هـ[1]. إذ تعتبر هذه المرحلة طفرة مجالية في تاريخ التوسع المجالي للمدينـة. و بطبيعـة الحال فإن التحصيصات قد واكبت هذا النمو، أين بلغت مساحتها في هذه الفترة ما يقارب 32هـ 46آر6سآ[2]، أي ما يعادل خمسة أضعاف نظيرتها في المرحلة السابقة. فرغم عددها القليـل إلا أنها كانت ذات مساحات معتبرة، فاقت 16هـ فـي تحصـيص "306 قطعـة" و 9هـ فـي تحصيص"213 قطعة". غير أن نسبتها من الزيادة في مساحة المدينة قدرت بـ 17.76% فقط. وذلك راجع لاستفادة المدينة بالعديد من التجهيزات كالمستشفى ومنطقة النشاطات. التي ساهمت بنسبة معتبرة من نموها المجالي على حساب الاستخدامات السكنية، التي تبقى التحصيصات تمثل النسبة الأكبر منها.

أما فيما يخص التوزيع المجالي للتحصيصات في هذه المرحلة، فقد حافظت على نفـس نمط المرحلة السابقة، إذ توضع تحصيص "306 قطعة" في جهتها الشمالية الشرقية، و تحصيص "105 قطعة" بالجهة الجنوبية. أما تحصيص"213 قطعة" فقد تركز بالجهـة الجنوبيـة الغربيـة للمدينة، و بالضبط في حي بوروح. ليختار تحصيص "08 قطع" جيبا عمرانيـا وسـط النـواة الاستعمارية بجانب تحصيص المدارس مكانا لتوضعه.

مرحلة مابعد 1990: ما ميز هذه المرحلة هو تزايد وتيرة النمو المجالي لمدينة فرجيوة. أين بلغت مساحة المدينة في سنة 2008 حوالي 470.73هـ[3] بزيادة تقدر بـ263.73هـ. أي ما يزيد عن ضعف مساحة المدينة في الفترة السابقة. في نفس الوقت حافظـت التحصيصـات السكنية على نفس وتيرة نموها المجالي. إذ بلغت مساحة المنجزة منها خلال هذه الفترة حـوالي 46هـ 48آر95سآ31 دسم^2 [4] بنسبة 17.63% من الزيادة في مساحة المدينة. و قد اختـارت لنفسها المنطقة الشرقية من المدينة لتتوضع فيها. أين توضع فيها كل من تحصيص "529 قطعة" و"347 قطعة"، "177 قطعة" و "147 قطعة". أما تحصيص "95 قطعة" فقـد توضـع بمحـاذاة تحصيص 105 قطعة بالمنطقة الجنوبية. في حين توضع تحصيص سعيـدي في المنطقـة

---

(1) نادية بوالحليب، سعاد عطية، إعادة هيكلة وتنظيم مركز مدينة فرجيوة، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة منتوري، جوان 1994، ص 49 .

(2) المصلحة التقنية لبلدية فرجيوة + معالجة الباحث نوفمبر 2008.

(3) تم حساب مساحة المدينة بالإعتماد على موقع google eirthe و إستخدام برنامج الأوتوكاد (AUTO CAD)

(4) المصلحة التقنية لبلدية فرجيوة + معالجة الباحث نوفمبر 2008.

الشمالية. لتصبح إجمالي مساحة تحصيصات مدينة فرجيوة تقدر بـ 85هـ 48آر26سآ31دسم². بنسبة 18.16% من إجمالي مساحة المدينة. وهي نسبة جد معتبرة مقارنة مع الاستخدامات السكنية الأخرى. أما توزيعها المجالي فقد تحكمت فيه عدة عوامل. منها مدى توفر الوعاء العقاري، و المخططات العمرانية التي كان لها دور كبير في اختيار مناطق توضع التحصيصات خاصة الحديثة منها.

و بصفة عامة فإنه يمكن القول بأن التحصيصات السكنية في مدينة فرجيوة تميزت بانتشارها عبر كامل مجالها العمراني، لكن نسبة تواجدها تختلف من منطقة إلى أخرى. إذ حظيت المنطقة الشرقية بنسبة كبيرة منها، سواء من حيث العدد أو من حيث المساحة التي مثلت 49.08% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. تليها المنطقة الشمالية الشرقية فرغم توضع تحصيصين فقط بها إلا أنها مثلت ما يزيد عن20.01 % من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة، ثم تأتي كل من المنطقة الجنوبية و الجنوبية الغربية بـ 11.46% و11.43%من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. ثم المنطقة المركزية في المرتبة الأخيرة من حيث المساحة المشكلة للتحصيصات بـ 7.64%.

3- **مدينة القرارم قوقة:** كان نمو مدينة القرارم انطلاقا من النواة الاستعمارية التي أنشئت منذ الوهلة الأولى لوصول المستعمر إلى المنطقة. و التي كانت في السنوات الأولى للاستقلال تتربع على مساحة تقدر بـ 20.08هـ. حيث أن نمو المدينة في البداية كان منتظما حول النواة الاستعمارية و جنوب شرقها بالمنطقة المعروفة بذراع ببوش و قرقرة، وذلك إلى غاية 1977[1]. و ما نلاحظه هنا هو أن التحصيصات لم تكن من ضمن المساهمين في التوسع المجالي للمدينة إلى غاية 1979. أين سجلنا بداية ظهور هذه الأخيرة و لكن بصورة محتشمة. إذ قدر عددها ما بين 1974 و 1989 بثلاثة تحصيصات، أنجزت على مساحة تقدر بـ 12هـ 94آر[2] بنسبة 20.53 % من إجمالي مساحة المدينة التي قاربت في نهاية هذه المرحلة 63هـ[3]. و قد كان تركزها في المنطقة الجنوبية و الجنوبية الغربية للمدينة. أين توضع بها كل من تحصيص 127 قطعة و تحصيص 86 قطعة (EX76)، أما تحصيص 67 قطعة فقد توضع في المنطقة الشمالية للنواة الاستعمارية.

---

(1) صورية بحري و آخرون، مدينة القرارم التنظيم المجالي و آفاق التوسع، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان1995، ص 50.
(2) المصلحة التقنية لبلدية القرارم قوقة + معالجة الباحث ديسمبر 2008.
(3) صورية بحري و آخرون، نفس المصدر، ص 52.

ولكن نتيجة للوتيرة العالية التي شهدتها عملية إنجاز التحصيصات في مرحلـة مابعـد 1990 نجد أن هذه الأخيرة احتلت مساحة لبأس بها ضمن المجال العمراني للمدينة، أين قـدرت مساحة التحصيصات في تلك الفترة بـ 31هـ84آر36سـآ(1)، لتصـبح المسـاحة الإجماليـة لتحصيصات مدينة القرارم تقدر بـ44هـ78آر36سآ بنسبة9.35 % من إجمالي مساحة المدينة التي قدرت في سنة 2008 بـ 479.05هـ.(2)

غير أن توزيع هذه التحصيصات التي بلغ عددها حوالي 12 تحصيصا كان متركزا في ثلاثة مناطق أساسية. كالمنطقة الجنوبية للمدينة و التي نجد بها كل من تحصيص 127 قطعـة و86 قطعة، و المنظر الجميل والرياض و تحصيص 23 قطعة. في حـين نجـد أن المنطقـة الشمالية للمدينة هي الأخرى كان لها نصيبها من التحصيصات. أين أنجز بها كل من تحصيص 41 قطعة و 50 قطعة اجتماعي و تحصيص الإخوة نجار. أما المنطقة الشـرقية للمدينـة فقـد توضع بها ثلاثة تحصيصات، هي كل من تحصيص درع ببوش 117 قطعة و درع ببـوش 74 قطعة، و تحصيص النسيم 34 قطعة. ليتوضع كل من تحصيص عين ساسية و الورود فـي وسط المدينة بمحاذاة النواة الاستعمارية من الناحية الشرقية. أما المنطقة الغربية فكانـت أقـل حضا من ناحية توضع التحصيصات فيها، أين شهدت إنجاز تحصيص واحـد فقـط، ألا وهـو تحصيص التعاونية العقارية لعمال الغابات 22 قطعة.

غير أنه على العموم يلاحظ أن النسبة الأكبر من إجمالي تحصيصات مدينة القرارم كان توضعها بالمنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية. إذ قدر عددها بـ 5 تحصيصات أنشـئت علـى مساحة تقدر بـ 24هـ18آر، بنسبة 53.99% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. كما كان للمنطقة الشرقية نصيبها من التحصيصات أين توضع بها 3 تحصيصات علـى مسـاحة تقـدر بـ6هـ84آر23سآ5دسم^2، بنسبة تقدر بـ 15.28%من مساحة تحصيصات المدينـة. ونفـس الشيء نسجله في كل من المنطقة الشمالية بـ4 تحصيصات و وسط المدينة بتحصيصين بنسـبة 14.75 %و 13.98 % من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة. لتبقى المنطقـة الغربيـة أقـل المناطق إستفادة من توضع التحصيصات فيها. أين توضع بها تحصيص واحد فقط بنسبة2% من إجمالي مساحة تحصيصات المدينة.

(1) المصلحة التقنية لبلدية القرارم قوقة + معالجة الباحث، ديسمبر 2008.
(2) مكتب الدراسات ميلة "BEM"، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية القرارم، الجزائر،2008.

مما سبق نلاحظ أن الوزن المجالي للتحصيصات السكنية في مدينة القرارم قوقة لم يكـن بنفس الأهمية التي حظيت بها نظيرتها في مدينة فرجيوة. و التي رغم تميزها بعددها الكبير إلا أنها ذات مساحات صغيرة. مما ساهم في توزيعها النقطي على جميع أنحاء المدينة، و بالتـالي التقليل من انسجامها مع باقي المكونات العمرانية. و يرجع ذلك إلى الاعتمـاد علـى الجيـوب العمرانية المتوفرة في المدينة كأماكن لتوضعها، نتيجة لنقص الوعاء العقاري المخصص لإنجاز تحصيصات ذات أحجام كبيرة. خاصة أمام النمو الشريطي للمدينة بسبب العوائق الطبيعية التي تحيط بها. من الجهة الشمالية مناطق شديدة الانحدار و من الجهة الجنوبية السرير المائي لسد بن هارون.

IV- إشكالية العقار:

توضح الدراسات الخاصة بالتركيب العمراني للمدن وتفسير تطورها و ارتباط أجزائهـا وظيفيا. أن للجانب العقاري دورا فعالاً و مؤثراً في هذا التركيب. إذ تعتبر الأرض مـن أهـم العوامل المؤثرة في العملية التعميرية لأية مدينة[1]. و هو سلاح ذو حدين يمكن أن يكون إيجابيا و محفزا لعملية التعمير، كما يمكن أن يكون معرقلا وكابحا لها. باعتباره القاعـدة الأساسـية للعمليات التعميرية و اتجاهه نحو الندرة يزيد من أهميته. غير أن التحصيصات السكنية أكثـر تأثراً به من غيرها من الوسائل العمرانية الأخرى. لتميزها بالاتساع المجالي مقارنة مع بـاقي الاستخدامات الأخرى.

فإلى أي مدى ساهم الجانب العقاري في إنتاج وتوزيع التحصيصات السكنية فـي مـدن مجـال الدراسة؟:

1- مدينة ميلة:

تتميز مدينة ميلة عن نظيراتها في مجال الدراسة بسيطرة الملكية العقارية الخاصة على مجمل أراضي المدينة. حيث أن كل تحصيصات البلدية أنجزت على أراضي تابعة للخـواص. تحصلت عليها عن طريق الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية. الذي أعطـى لهـا الحق في إدماج و استغلال الأراضي الواقعة ضمن محيطها العمراني، من أجل تلبية احتياجاتها التعميرية و التي من بينها إنجاز التحصيصات السكنية. ومن بين التحصيصات التـي أنجـزت اعتمادا على هذا القانون نجد كل من التحصيص الشمالي "115 قطعة" و التحصيص الجنـوبي "127قطعة"، و التحصيص الغربي "180 قطعة"(EX163). وما يلاحظ هنـا هـو أنـه رغـم

[1]احمد رجائي، "منظومة التقييم العقاري"، بحث من الإنترنت، www.google. fr .

التسهيلات التي منحها قانون الاحتياطات العقارية للبلديات من أجل اكتساب و استغلال الأراضي العقارية الواقعة ضمن محيطها العمراني. إلا أن مدينة ميلة لم تستفد بالقدر الكافي من العملية، أين اقتصرت العملية على إنجاز ثلاثة تحصيصات فقط، على مساحة لم تتجاوز 27.64هـ. وهو ما نلاحظه كذلك في التحصيصات المنجزة بعد سنة 1990، أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري. و الذي بموجبه تم إشراك متعاملين خواص في عملية إنتاج التحصيصات على أراضي تابعة لهم، كالمجزئ بوالمرقة الذي قام بإنجاز تحصيص 521 قطعة. أما التحصيصات العمومية التي أنجزت في تلك الفترة فقد تمثلت في أربعة تحصيصات، أنجزت كلها على أراضي تابعة للخواص. تحصلت عليها الوكالة العقارية(ALGRUF) عن طريق التنازل من البلدية. التي بدورها تحصلت عليها من الخواص عن طريق الاحتياطات العقارية. ما أدى إلى تناقص ملحوظ للتحصيصات العمومية ذات الطابع الإجتماعي، التي يتملكها المواطن بأسعار منخفضة و سيطرة الترقوية عليها. بسبب ارتفاع تكلفت اقتناء الأرضية من الخواص. ما حول الوكالة العقارية(ALGRUF) إلى مجرد مرقي عقاري يبحث عن المردود الإقتصادي و يهمل الجانب الإجتماعي الذي أنشئت من أجله.

ومنه يمكن القول أن الجانب العقاري ساهم بشكل كبير في كبح وتيرة إنجاز التحصيصات في مدينة ميلة، التي تعود فيها ملكية جل الأراضي للخواص. أين كانت تسميتها انطلاقا من اسم الملاك الأصلين للأراضي التي أنجزت فوقها. كتحصيص بن معمر و تحصيص بن محجوب و بوالرقايد. ولم يتوقف دور الملكية الخاصة للأراضي في كبح عملية إنتاج التحصيصات فقط. و إنما ساهم كذلك في انتشار البناء الفوضوي الذي تعاني منه المدينة بشكل مرتفع. في ظل عدم وجود تحفيزات تشجع ملاك هذه الأراضي على القيام بإنجاز تحصيصات منظمة و قانونية.

2- مدينة فرجيوة:

على عكس مدينة ميلة، فإن الملكية العقارية للأراضي التي أقيمت عليها التحصيصات السكنية في مدينة فرجيوة، تتميز بكونها أراضي عمومية إما تابعة للبلدية أو لأملاك الدولة. حيث أنه و في البداية تم إنجاز التحصيصات السكنية على أراضي ورثتها البلدية من الإدارة الاستعمارية كتحصيص الحدائق و الزيتونة و المدارس. ثم وبعد سنة 1974 كان إنجاز التحصيصات على أراضي الاحتياطات العقارية، و التي نذكر منها تحصيص 105قطعة و

306قطعة و تحصيص 213 قطعة، و حتى تحصيص 529 قطعة. فرغم حداثته إلا أنه أنشـئ على أراضي الاحتياطات العقارية. بينما تم إنجاز باقي التحصيصات على أراضي تابعة لأملاك الدولة. التي قامت بالتنازل عليها لصالح البلدية. التي بدورها قامت بتحويلها إلى الوكالة العقارية "ALGRUF". أين كانت العملية في البداية تتم وفق التنازل بالسعر الرمـزي، بسـبب الطـابع الإجتماعي الذي تكتسيه العملية. و لكن ونتيجة لتحول التحصيصات إلى النمط الترقوي، و فـي ظل التحولات الإقتصادية التي شهدتها السياسة العامة للبلاد. و التي من خلالها أصبحت الوكالة العقارية"ALGRUF" مؤسسة اقتصادية ربحية. أصبح التنازل يتم بسعر السوق.

ومنه يمكن القول أن جل التحصيصات السكنية المنجزة في مدينة فرجيوة أنشئت علـى الأراضي العمومية. بسبب سيطرتها على جل الوعاء العقاري للمدينة، وانعدام الملكية الخاصة. ما يعتبر عاملا محفزاً لعملية إنتاج التحصيصات السكنية خاصة العمومية منها، أمام غياب ثقافة الاستثمار العقاري في التحصيصات السكنية من طرف الخواص.

3- مدينة القرارم:

علـى غـرار مدينـة فرجيـوة فـإن مدينـة القـرارم قوقـة تتميـز بسـيطرة الملكيـة العموميـة علـى الوعـاء العقـاري للمدينـة. حيـث أن معظـم تحصيصـاتها أنجـزت فـوق أراضـي تابعـة لأمـلاك الدولـة. تـم التنـازل عليهـا لصـالح البلديـة التـي قامـت قبـل سـنة1990 بإنجـاز ثلاثـة تحصيصـات توضـعت فـوق أراضـي الاحتياطـات العقاريـة. أمـا بعـد 1990 فقـد تـم إنجـاز مـا يقـارب 12 تحصيصـا، أنجـزت فـي معظمهـا علـى أراضـي عموميـة تابعـة لأمـلاك الدولـة. قامـت بإنجازهـا الوكالـة العقاريـة "ALGRUF" . التـي تحصـلت عليهـا انطلاقـا مـن شرائها من مديريـة أمـلاك الدولـة فـرع بلديـة القـرارم قوقـة بسـعر السـوق. كمـا يوجد ضـمن هـذه التحصيصـات تحصـيص واحـد فقـط أنجـز علـى ملكيـة مختلطـة (بلدية، خـواص، دولـة) وهـو تحصـيص الريـاض. بالإضـافة إلـى تحصـيص آخـر تـابع للخـواص ألا وهـو تحصـيص الإخـوة نجـار، الـذي أنجـز علـى أراضـي ذات ملكية خاصة تابعة لعائلة نجار.

ومنه يلاحظ أن معظم تحصيصات مدينة القرارم أنجزت على أراضي عمومية. و التي من المفروض أن تسجل كعنصر إيجابي يساهم في ارتفاع وتيـرة إنجازهـا. غيـر أن واقـع

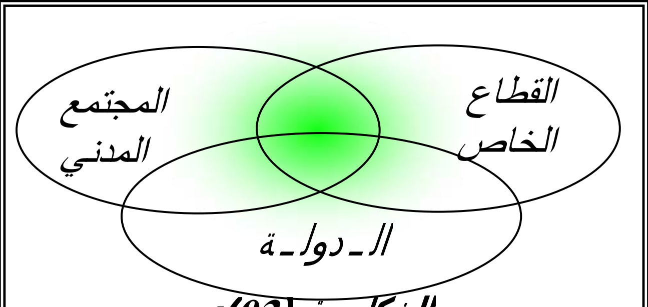
التحصيصات يؤكد على أنها لم تستغل بالصورة المطلوبة، نتيجة للتمثيل المتواضع للتحصيصات ضمن الحظيرة السكنية للمدينة. بسبب صغر مساحتها وقلت عدد القطع المشكلة لها مقارنة مـع نظيرتها في مدينة فرجيوة.

المبحث الرابع: التحصيصات السكنية، الفاعلون و حوكمة المجال:

إن نجاح أو فشل أي عملية تعميرية يعتمد بالأساس على طريقـة تسـيرها و مختلـف الأطراف الفاعلة فيها، من أفراد و مؤسسات عمومية وخاصة، و مدى تناسـق تـدخلات كـل هؤلاء، خاصة أمام كون التحصيصات السكنية من العمليات التعميرية التي يساهم في إنتاجهـا العديد من الفاعلين و المتدخلين. فمن هم هؤلاء الفاعلون؟ و مـا مـدى تناسـق تـدخلاتهم و أدوارهم؟

I-التحصيصات السكنية: الفاعلون تعدد و تنوع[1]

تستند كل عملية تعميرية على ثلاثة فاعلين أساسيين. يكون لهم الدور الكبير في نجاح أو فشل المشروع. و يتمثل هؤلاء الفاعلون في كل من الدولة أو ما يعرف بالهيئات العمومية مـن جهة و القطاع الخاص و المجتمع المدني من جهة أخرى. هؤلاء الفاعلون يشكلون عناصر جـد مهمة لضمان ديمومة التنمية العمرانية فيها، فالدولة تقوم بخلق بيئة سياسـية وقانونيـة مواتيـة للعملية، أما القطاع الخاص فيساهم في خلـق مناصب شغل وتوفير بعض الخـدمات فـي إطار تنافسي مع الهيئـات العموميـة، أمـا المجتمع المدني فإنه يسهل تقاطع كـل مـن الفعل السياسي و الإقتصادي و الإجتماعي من خلال تعبئة السكان و حثهم على المساهمة في العملية. (أنظر الشكل رقم03).



الشكل رقم(03):
تقاطع العناصر الفاعلة في العملية التعميرية

ولكون التحصيصات واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحـة لتهيئـة المـدن و إحـدى المكونات الرئيسية لبنيتها الحضرية. فقد ساهم في إنجازها عدة فاعلين، اختلف دور كل واحـد منهم عن الآخر باختلاف مراحل العملية التعميرية. فما مدى مساهمة كل من الفاعلين السابقين؟

---

[1] محمد الهادي لعروق، "السكن التطوري آلية للقضاء على السكن الهش"، مجلة التهيئة العمرانية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 2/2006-06، ص 53.

و ماهي مهام و أدوار كل واحد منهم في عملية الإنتاج العمراني في التحصيصـات السـكنية لمجال الدراسة؟ :

1- الهيئات العمومية: وتتمثل في مختلف الهيئات و المؤسسات العمومية التي ساهمت في عملية إنجاز التحصيصات السكنية. و المتمثلة في كل من البلدية و الوكالة المحلية للتنظـيم والتسيير العقاري. إذ بلغت نسبة التحصيصات المنجزة من طرف المتدخلين العموميين في مجال الدراسة ما يقارب 93.75% من إجمالي تحصيصات مدينة فرجيوة، و 86.67% من نظيرتهـا بمدينة القرارم قوقة و 50% في مدينة ميلة. حيث كانت العملية في البدايـة تحـت الإشـراف المطلق و المباشر **للبلديات** باعتبارها المسير الوحيد للمجال العمراني. بما يعرف بفتـرة نظـام السلطة المركزية، أين كانت الدولة هي الموجه و المسيطر و المتدخل الوحيد في كل النشاطات العقارية. و ذلك تحت غطاء الأمر رقم26/74 الذي أعطى لها كامـل حريـة التصـرف فـي الأراضي الواقعة ضمن محيطها العمراني. فكانت المشرف و المخطط، و المنجز والموزع في نفس الوقت. أين ساهمت بنسبٍ لبأس بها ضمن التحصيصات العموميـة لمجـال الدراسـة. إذ قاربت 66.66% من إجمالي التحصيصات العمومية لمدينة فرجيوة و 42.85% في مدينة ميلة و 23.08% في مدينة القرارم.(أنظر الجدول رقم01 في الملحق)

أما **الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري** فتعتبر المتدخل العمومي الثاني في عملية إنجاز التحصيصات. ظهرت في مجال الدراسة بعد سنة 1990، بعد إعـلان الدولـة عجزها عن حل الأزمة السكنية مع نهاية الثمانينات و انسحاب البلدية من ميدان السـكن. أيـن أسندت لها بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 جميع العمليات العقارية التي كانت تقوم بهـا البلدية. إذ و بموجب هذا القانون أصبحت الوكالة العقارية"ALGRUF" الممثل الوحيد للجماعات المحلية في كل عمليات تجزئة الأراضي و إنجاز التحصيصات. و التي تقوم بها باسم و لصالح هذه الأخيرة. وقد كان لها دور كبير في إنتاج التحصيصات العمومية في مجال الدراسة. حيـث بلغت 76.92% من إجمالي التحصيصات العمومية في مدينة القرارم، و 57.14% من نظيرتها في مدينة ميلة، و33.33% في مدينة فرجيوة. و التي رغم قلت عددها إلا أنها تمثل نسبة معتبرة من إجمالي القطع الأرضية في التحصيصات العمومية. إذ قدرت نسبتها مثلا في مدينة فرجيـوة بـ 60.97% من إجمالي القطع في التحصيصات العمومية.(أنظر الجدول رقم01 في الملحق)

غير أن ما يلاحظ هنا هو أن الوكالة العقارية"ALGRUF" في البداية أستحدثت من أجل توفير تحصيصات سكنية للمواطنين بأسعار معقولة. لكن ونتيجة للطلب المتزايد على التحصيصات السكنية، لجأت الوكالة إلى إنتاج نوعين من التحصيصات. تحصيصات اجتماعية تكون موجهة لذوي الدخل المتوسط. و التي بدأت الوكالة تنصل من إنتاجها. وتتجه نحو التحصيصات الترقوية الموجهة لذوي الدخل المرتفع. و التي تباع لهم بسعر السوق أي بسعرها الحقيقي. أين تحتسب فيها جميع تكاليف التعمير في سعر التنازل عن الأرضية، من مصاريف اقتناء الأرضية و تهيئتها، و هامش تدخل الوكالة. كما يعتمد في بعض الأحيان على طريقة البيع بالمزاد العلني*. و تجدر الإشارة هنا إلى أن الوكالة تشرف على كل مراحل إنجاز التحصيص. من اقتناء للأرضية و الدراسة والتهيئة و التوزيع. على عكس التحصيصات الاجتماعية التي يقتصر دورها في مجرد إتمام الإجراءات الإدارية، و يترك للبلدية كل ما يتعلق بعمليات التهيئة و الربط بمختلف الشبكات. إلى غاية تحديد قائمة المستفيدين و توزيع الحصص عليهم. من هنا نجد أن الجماعات المحلية أصبحت ذات دور محدود نسبيا. إذ لا تملك سلطة القرار إذا ما تعلق الأمر بالتحصيصات الترقوية، التي تستند فيها الوكالة على مبدأ العرض و الطلب و الجدوى الإقتصادية. و يقتصر تدخلها على التحصيصات الاجتماعية فقط.

***الهيئات التقنية:** و تتمثل في مختلف الإدارات المتخصصة والخاضعة لوصاية الوزارة. و التي على رأسها مديرية التعمير و البناء، التي يقتصر دورها في المرافقة التقنية لمختلف الهيئات السابقة. و مراقبة مختلف المخططات ومدى احترامها للمعايير العمرانية و المعمارية. و المساهمة في منح مختلف الشهادات التي تتطلبها العملية من شهادة التعمير، رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة.

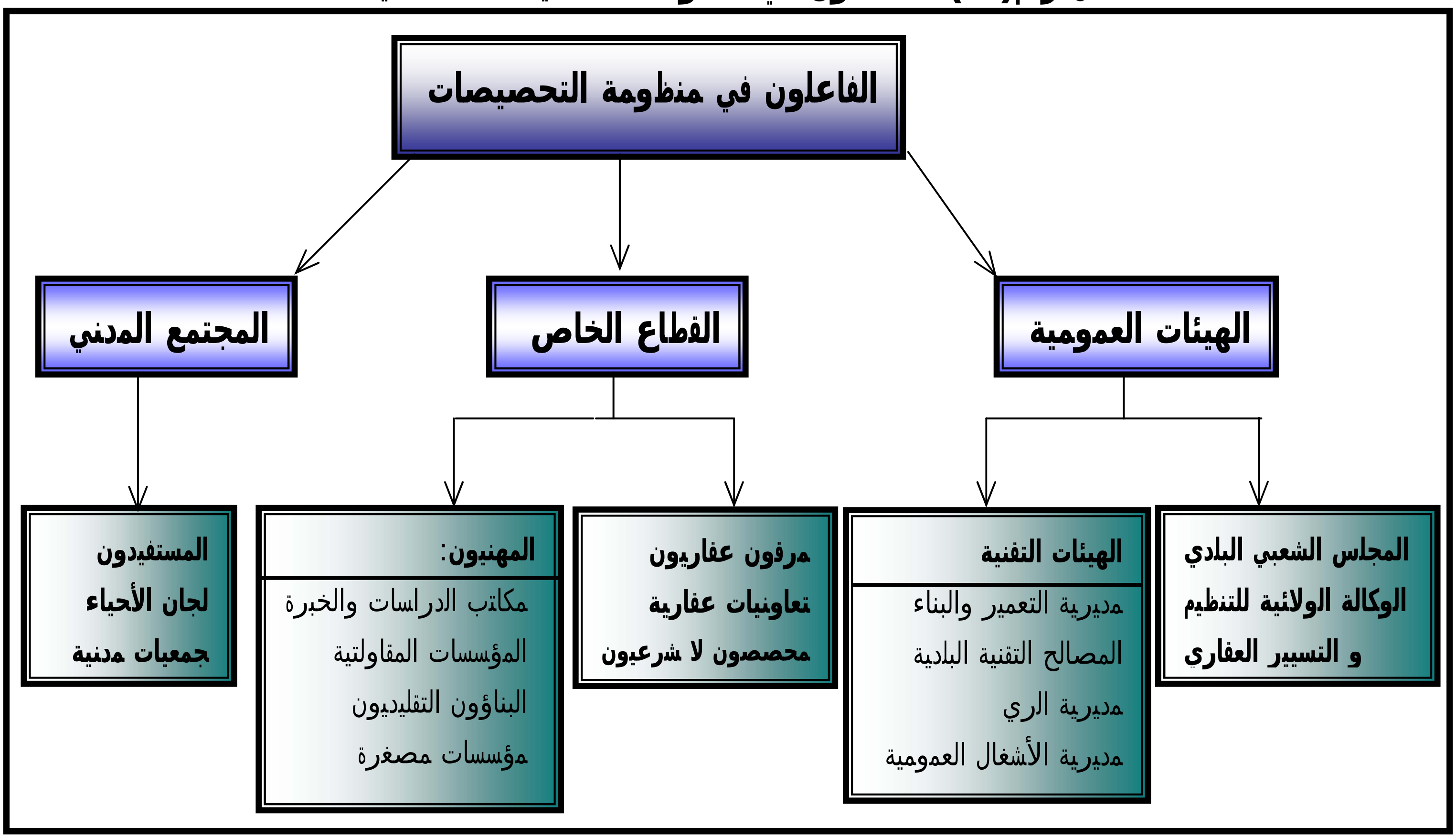
2- القطاع الخاص: رغم أن قانون الترقية العقارية الذي ظهر في سنة 1986، أعطى العديد من التنازلات و المزايا للخواص من أجل المساهمة في الترقية العقارية. سواء عن طريق البناء الذاتي أو عن طريق تعاونيات عقارية. إلا أنه يلاحظ غيابهم التام عن العملية في مجال الدراسة إلى ما بعد سنة 1990. حيث لاحظنا بداية بروز هذا النوع من المتدخلين في إنجاز التحصيصات. بعد التوجه الليبرالي الذي انتهجته البلاد، و ظهور المرسومين التشريعين رقم 25/90 و 93/ 03. أين كانت مساهمتهم إما عن طريق الترقية العقارية للأراضي كتحصيص بوالمرقة بمدينة ميلة، و تحصيص الإخوة نجار بالقرارم وسعيدي بفرجيوة. أو على

* عملية تم تسجيلها بتحصيص بن محجوب بمدينة ميلة.

شكل تعاونيات عقارية كتعاونية عمال الغابات في مدينة القرارم و التعاونية العقارية مـيلاف و الأمل بميلة. وقد ساهمت هذه الفئة بنسب متفاوتة في إنجاز تحصيصات مجال الدراسـة. أيـن قاربت 50% من إجمالي تحصيصات مدينة ميلة. التي تمثلت في خمسة تحصيصـات للترقيـة العقارية للأراضي و تحصيصين للتعاونيات العقارية، و ميزة هذه الأخيرة أنها أنجـزت علـى مساحات جد صغيرة. بينما بلغت تحصيصات الخواص في مدينة فرجيوة 6.25% من إجمـالي تحصيصات المدينة، بما يقارب 1.11% من إجمالي القطع المشكلة لتحصيصات المدينـة. أمـا مدينة القرارم فبلغت نسبة تحصيصات الخواص بها ما يمثل 13.33% من إجمالي تحصيصات المدينة. أي ما يقارب4.99% من إجمالي القطع المشكلة لها. (أنظر الجدول رقم01 في الملحق)

ومنه يمكن القول أن هناك غياب شبه كلي للمحصصين الخواص في مدينة فرجيـوة و القرارم قوقة. نتيجة إلى غياب المبادرة من هؤلاء، بسبب تخوفهم من الاستثمار فـي الجانـب العقاري. بينما نسجل تواجدهم النسبي في مدينة ميلة، بسبب امتلاكهم لمعظم الوعـاء العقـاري المحيط بالمدينة، أمام التدخلات غير كافية للدولة في العملية.

شكل رقم(04): الفاعلون في منظومة التحصيصات السكنية



المصدر إنجاز الباحث.جوان2008.

***المهنيون:** و هم مكاتب الهندسة المعمارية والدراسات التقنيـة. الـذين يقومـون بمختلـف الدراسات التقنية و إنجاز مختلف المخططات. انطلاقا من مخطط الموقع و التقسيم و مخطـط التهيئة و صولا إلى المخطط المعماري للمسكن. بالإضافة إلى القيام بمختلف الحسابات التقنيـة المتعلقة بأحجام البناء، ومساحة الإستلاء على الأرض و أبعاد الشبكات ومساراتها.

يضاف إلى هؤلاء المقاولون و المؤسسات الخاصة و البناؤون التقليديون الذين يقومـون بتنفيذ مشروع التحصيص ميدانيا، انطلاقا من تسوية الأرضية و أعمال التهيئة و مـد مختلـف الشبكات و نهاية بتشييد المساكن. ويرافقهم في العملية مجموعة من المؤسسات الصغيرة التـي تسند لها مهام تكميلية مثل الترصيص الصحي و النجارة و...إلخ.

3- المجتمع المدني:

* **المستفيدون:** و يقتصر دور هذه الفئة في بناء مساكنها فقط، دون المشـاركة فـي عمليات التهيئة والتعمير التي تنجز من طرف المتدخلين السابقين. غير أنها تكون فـي بعـض الأحيان على عاتق المستفيدين من التحصيص. فإما تحتسب ضمن سعر التنازل أو تكـون عـن طريق دفعات مستقلة. و هو ما تم تسجيله بتحصيص 529 قطعة بفرجيوة، أين ساهم المستفيدون في تكاليف إنجاز شبكة الكهرباء.

* **الجمعيات المدنية:** و نقصد بها جمعيات الأحياء، و التي يقتصـر دورهـا فـي دور الوساطة بين المستفيدين و الإدارة ونقل انشغالاتهم. و المطالبة بحقوقهم وتمثيلهم فـي مختلـف الاجتماعات أمام الإدارة. وما نلاحظه هنا هو تقصير من هذه الأخيرة في تأدية واجبها. و الذي أنتظر منه أن يؤدي أدوارا فعالة في خلق الأجواء المناسبة لإنجاح مشـروع التحصيصـات و تعبئة المستفيدين حول تحقيق أهدافه و إنجازه على أحسن وجه.

II- التحصيصات السكنية و الحوكمة الراشدة للمجال:[1]

الحوكمة هي طريقة لإدارة المشاريع الحضرية، تقوم على مبدأ صناعة القرار بالتعـاون و التنسيق بين كل الفاعلين عموميين وخواص، و سلطة محلية ومركزية، و مكونات المجتمـع المدني لحل المشاكل[2].

(1) محمد الهادي لعروق، "السكن التطوري آلية للقضاء على السكن الهش"، مصدر سابق، ص 58.
(2) Centre de documentation de l'urbanisme .la gouvernance, Paris 2000, p 09

ويعطي لنا تحليل و تقيم طريقة إدارة مشاريع التحصيصات السكنية في ضـوء معـايير الحوكمة، صورة عن طبيعة العلاقات القائمة بين مختلف الفاعلين في تشكيل البيئـة العمرانيـة للتحصيصات. حيث أعطى لنا الفحص المعمق لهذه المعايير عدة إشكالات جدية تتمحور حول :

1- **اللاتمركز:** إذ نجد نوع من التنازل عن صلاحيات السلطة العليـا إلـى الجماعـات الإقليمية. غير أن هذا التنازل مربوط بحجم و أهمية التحصيص، أي أن السلطات الإقليميـة و المتمثلة في الوالي و المديريات الولائية القابعة تحت وصايته كمديرية التعمير و البناء، تكون لها جل الصلاحيات إذا ما تعلق الأمر بالتحصيصات ذات الأحجام المتوسطة والصغيرة. أمـا تلـك التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية فهي من صلاحيات السلطة المركزية.

2- **اللامركزية:** في بداية العملية كانت للجماعات المحلية نوع من الصلاحيات في إنجاز التحصيصات. و لكن وبعد التحولات التي شهدتها البلاد و ظهور فاعلين جدد، تم تحجـيم دور هذه الأخيرة و التقليل من مشاركتها في العملية. من خلال إبعادها من التسيير المباشر للعقـار، ومنه لعملية التحصيص. خاصة بعد تحويل الوكالات المحليـة للتنظـيم و التسـيير العقـاري الحضري إلى وكالات ولائية. و كذا إعطائها جل الصلاحيات في إنجاز التحصيصات. ويكـون تدخل الجماعات المحلية فقط إذا تعلق الأمر بالتحصيصات الاجتماعية. أما دون ذلـك فالبلديـة مجرد مصلحة إدارية تشرف على عمليات منح مختلف الرخص و الشهادات. أو بالأحرى هـي مجرد وسيط بين الهيئة المكلفة بإنجاز التحصيص و المصالح التقنية.

3- **التنسيق:** لا يوجد هناك تنسيق منظم بين مختلف الفاعلين. و تقتصر العلاقة علـى بعض المراسلات الإدارية، التي لا تسمح بتحقيق شراكة فعلية بين مختلف الأطراف في ميـدان المبادرة و التصور و الإنجاز. ما يعيق تحقيق التكامل المطلوب لإنجاح المشروع.

4- **المشاركة:** من خلال تتبع مختلف مراحل إنجاز التحصيصات في مجال الدراسـة، يلاحظ أن هناك نوع من تعدد المتـدخلين سـواء خـواص(مقـاولون، مكاتـب دراسـات) أو عموميون(الوكالة، مديرية التعمير). بالإضافة إلى كون التحصيص يعطي الحق للمستفيد بإنجاز مسكنه بنفسه و بمساعدة عدة مهنيين و حرفين.

5- **المشاورة:** ونلمس هنا نوعا من التغييب لمختلف الفاعلين في اتخاذ القرار. خاصـة في المراحل الأولى لإنجاز مشروع التحصيص، كاختيار الموقع و تخطيطه وتهيئته. إذ أن هناك عدة فاعلين يمكنهم إثراء المشروع و الإسهام في نجاحه يتم تغيـبهم. ومـن بيـنهم الخبـراء

والمهنيون والنقابات المتخصصة و الحرفية و أرباب العمل. كما أن المشروع يتجاهل تماما رأي المستفيد خاصة في ما يتعلق بالبيئة العمرانية و احتياجاته فيها.

6- **التسيير الجواري:** مصطلح غائب عن مفردات قاموس التحصيصات السكنية. حيث نجد أن المجتمع المدني و خاصة جمعيات الأحياء، لا يتم إنشاؤها إلا بعد وجود مشـاكل علـى مستوى التحصيص. فيقتصر دورها على الوساطة بين الإدارة و المستفيدين، و لا تسـهم فـي عملية التسيير بصورة مباشرة. أي أنها تلعب دور الإطفائي تظهر بوجود المشاكل أو المصـالح الخاصة و تختفي باختفائها.

7- **الإعلام:** يعتبر الغائب الأكبر عن ساحة التحصيصات. و تبقى قنـوات الاتصـال و إعلام المستفيدين شبه منعدمة. ليبقى المستفيد في حالة جهل كامل بتفاصيل المشروع خاصة في ما تعلق بالجوانب التقنية و المالية و طبيعة واجباته و حقوقه. و حتى أنه في بعض الأحيـان لا يعرف موقع قطعته الأرضية حتى بعد تنقلات ماراطونية بين مختلف المصالح التي تكتفي فـي أغلب الأحيان بإشهار قائمة المستفيدين فقط.

خلاصة المبحث:

رغم تميز عملية إنتاج التحصيصات السكنية في مجـال الدراسـة بتعـدد الفـاعلين و المساهمين في صياغة بيئتها العمرانية، إلا أن مساهمتها في ترقية الحوكمة الراشـدة لمجالهـا العمراني لم تكن بالشكل المطلوب. لما يعتريها من نقائص و سلبيات، ساهمت بشكل أو بآخر في التقصير في بلورة العديد من مبادئ الحكم الراشد، كالتنسيق و التسيير الجواري والمشـاورة... خاصة أمام تميزها بمحدودية العلاقات ما بين مختلف الأطراف و المتدخلين، ما يمنـع تحقيـق شراكة فعلية في ميدان المبادرة و التصور و الإنجاز. و يعيق تحقيق التكامل المطلوب لإنجـاح المشروع.

خاتمة الفصل الأول:

من خلال تشريح العناصر السابقة تمكنا من إستصاغة النقاط التالية:

- ✓ مرت التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التحصيصات السكنية بعدة مراحل اختلفت أهميتها من فترة إلى أخرى. إلى أن شكلت في النهاية زخما من المعايير و المقاييس و الرخص و الشهادات تسهر على تنظيم العملية التعميرية فيها.
- ✓ حجزت التحصيصات السكنية بأنواعها المتعددة مكانة لها ضمن مختلف الأنماط السكنية لمجال الدراسة.
- ✓ مساهمة التحصيصات السكنية بنسب متفاوتة في الحظيرة السكنية لمجال الدراسة، أين كانت أكثر حضورا بمدينة فرجيوة بنسبة تفوق39.40%، تليها مدينة القرارم التي شكلت بها ما يقارب ¼ حظيرتها السكنية. أما مدينة ميلة ورغم مكانتها الإدارية، لم تشكل التحصيصات السكنية سوى 15.49% من إجمالي حظيرتها السكنية.
- ✓ أما فيما يخص توزيعها المجالي فقد اشتركت المدن الثلاثة في كون مختلف التحصيصات السكنية كانت تأخذ لنفسها مواقع هامشية على حواف المدن عبر مختلف المراحل. لكن لكل منها خصائص تميزها عن الأخرى، من حيث التركز والوزن المجالي وحجم التحصيص.
- ✓ سيطرت الملكية العمومية على جل الوعاء العقاري لكل من مدينة فرجيوة و القرارم قوقة، على عكس مدينة ميلة التي تميزت بسيطرة الملكية الخاصة. و الذي كان له دوره في تحديد وتيرة و حجم الإنتاج العمراني للتحصيصات السكنية.
- ✓ ازدهار عملية إنتاج التحصيصات السكنية في مرحلة مابعد 1990 في جل مدن مجال الدراسة، و التي تعتبر أهم مرحلة لها، خاصة أمام ما سجلته من وتيرة ضعيفة إلى متوسطة في الفترات السابقة وصلت إلى حد الغياب الكلي في الفترات الأولى للاستقلال في كل من مدينة القرارم و ميلة. لتعاود نفس الركود مابين سنة 2000 و 2009، بسبب انخفاض وتيرة إنجاز التحصيصات في جل مجال الدراسة.
- ✓ تميز عملية إنتاج التحصيصات السكنية بتعدد الفاعلين و المتدخلين باعتبارها شكل من أشكال البناء الذاتي. لكنه يتسم بالعديد من النقائص في حوكمة المشروع من خلال التقصير المسجل في مختلف بنود الحوكمة الراشدة المرافقة له.

الفصل الثاني

تحليل البيئة العمرانية لنماذج من تحصيصات مجال الدراسة

مقدمة

1- العينات المدروسة

2- معاير اختيار عينات الدراسة:

المبحث الأول: التخطيط العام للتحصيصات و بيئتها العمرانية:

المبحث الثاني: الشبكات الخادمة للمجال السكني:

المبحث الثالث: الاستخدامات المكملة للمجال السكني:

المبحث الرابع: المواصفات المعمارية للتحصيصات:

خاتمة الفصل:

مقدمة:

تتطرق مباحث هذا الفصل من الرسالة، إلى دراسة و تحليل البيئة العمرانية و الوضع الراهن لنماذج من التحصيصات السكنية على مستوى مجال الدراسـة. مـن خلال تشريح واقع بيئتها العامة بنوع من التفصيل و التحليل المعمق. شاملين بـذلك كلاً من ملامح بيئتها العمرانية والمعمارية و حتى الوظيفية. من خلال التركيز على كل من الضوابط المجالية و العقاريـة لمواضـعها و طريقـة تخطيطهـا و شـبكة شوارعها، و المواصفات المعمارية لمبانيها. مع الوقوف عند العديد من المخالفـات العمرانية التي انعكست سلبا على بيئتها العمرانية.

الفصل الثاني: تحليل البيئة العمرانية لنماذج من تحصيصات مجال الدراسة

1- العينات المدروسـة: سنتطرق في هذا الفصل إلى عشرة تحصيصات من مجال الدراسـة. شاملين بذلك مختلف الأنماط و مختلف المراحل التي مرت بها أثناء نشأتها. و هي كل من:

1-1- مدينة ميلة: تم التطرق فيها إلى أربعة تحصيصات من مختلف الأنماط و المراحل. بما يمثل أكثر من $^1/_5$ تحصيصات المدينة، و 32 % من مجموع القطع الأرضية المشكلة لها. مع مراعاة الإلمام بمختلف الأنماط المشكلة لتحصيصات المدينة، العمومية منها و الخاصة، بما فيها التحصيصات غير الشرعية. و هي كل من:

أ- التحصيص الشمالي: وهو من التحصيصات العمومية التي أنشأتها البلدية، يقع ضمن وحدة الجوار رقم "10" التي تنتمي إلى مخطط شغل الأرض رقم(10B). أنشئ سنة1981 على مساحة تقدر بـ 6هـ67آر13سآ 56دسم^2. ضم في البداية 97 قطعة أرضـية و بعـد تكثيفـه أصبح يضم 115 قطعة.

ب- تحصيص بن محجـوب: وهو من التحصيصات العمومية الترقوية التـي أنجزتهـا الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري(ALGRUF). تم إنشاؤه من خلال مجلـس الإدارة لهذه الأخيرة بتاريخ 1997/07/10، على مساحة تقدر بـ 10هـ59آر30سـآ، يضـم حوالي 243 قطعة أرضية. و قد أنجز هذا التحصيص ضمن وحدة الجوار رقم "07" و التـي تنتمي إلى مخطط شغل الأرض(POS) رقم "01".

جـ- تحصيص بوالمرقة: و هو من أكبر التحصيصات في مدينة ميلة، يـأتي ضـمن التحصيصات المنجزة من طرف الخواص. أنجز من طرف صاحبه بوالمرقة، الذي أنشأه سـنة 1996 على مساحة تقدر بـ 25هـ 42آر، يضم حوالي 521 قطعة أرضية. و يتكـون مـن جزأين يفصل بينهما رواق الارتفاق الخاص بالخط الكهربائي. و قد أنجز التحصـيص ضـمن وحدة الجوار رقم"07" التي تنتمي إلى مخطط شغل الأرض رقـم "01". و يعتبـر مـن أهـم تحصيصات الخواص في مجال الدراسة، لكون باقي التحصيصات ذات مساحات صغيرة.

د- التحصيص المخالف برزيق: أو ما يعرف بتحصيص "مجموعة الآمال"، يعتبر مـن أهم التحصيصات الغير شرعية في مدينة ميلة و أكبرها حجما. أنشئ سنة 1994 من طـرف صاحبه "برزيق" الذي منه جاءت التسمية، يقع ضمن مخطط شغل الأرض رقم "A16". يتربع على مساحة تقدر بـ 36000.00م^2، و يضم ما إجماله 77 قطعة أرضية. غير أن وضـعيته القانونية لم تسوى لحد الآن، و يبقى يفتقد لكل من رخصة التجزئة و البناء.

1-2- مدينة فرجيوة: تم التطرق فيها إلى ثلاثة تحصيصات عمومية، نتيجة لسيطرتها على جل تحصيصات المدينة، فقد اشتملت نماذج الدراسة على تحصيصين من إنجاز البلدية بسبب عددها الكبير في المدينة. إذ تمثل ما نسبته 66.66 % من إجمالي التحصيصات العمومية، مقارنة بتحصيصات الوكالة العقارية **(**ALGRUF**)**، التي سيتم دراسة نموذج منها و هو تحصيص 529 قطعة الذي يمثل 40.84 % من مجموع القطع الأرضية المشكلة لها و هي:

أ- تحصيص 105 قطعة: يقع في حي السعيد صفصافة ضمن مخطط شغل الأرض(POS) رقم "01". و يعتبر من أقدم التحصيصات العمومية المنجزة من طرف البلدية. أنشئ سنة 1980 على مساحة تقدر بـ6هـ31آر82سآ، و يضم 105 قطعة أرضية.

ب- تحصيص 306 قطعة: يعتبر من أهم التحصيصات العمومية المنجزة من طرف البلدية في مدينة فرجيوة. أنشئ سنة 1984 على مساحة تقدر بـ 16هـ 6آر3سآ و يضم 306 قطعة أرضية و التي منها جاءت التسمية. يتكون من شطرين: "A" ويضم 106 قطعة و"B" يضم 200 قطعة.

جـ- تحصيص 529 قطعة: جاء ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة، و هو من أهم و أكبر التحصيصات العمومية الترقوية المنجزة من طرف الوكالة العقارية(ALGRUF). أنجز سنة 1999 على مساحة تقدر بـ17هـ 49آر 13سآ، يضم حوالي 529 قطعة أرضية.

1-3- مدينة القرارم قوقة: تم التطرق فيها إلى ثلاثة عينات، كلها من التحصيصات العمومية اثنان من إنجاز الوكالة العقارية لكونها المسيطر على جل تحصيصات المدينة. ونموذج واحد من تحصيصات البلدية. إذ تعتبر العينات المختارة الأكبر مساحة و الأكثر من حيث عدد القطع الأرضية مقارنة مع باقي التحصيصات:

أ- تحصيص127 قطعة: من أهم التحصيصات العمومية المنجزة من طرف بلدية القرارم في مرحلة ما بين 1974 و 1990. أين تم الحصول على رخصة التجزئة بتاريخ 30-01-1986. أنجز على مساحة تقدر بـ 6 هـ و25آر، و يظم حوالي 127 قطعة. غير أنه كان هناك تأخر في توزيع بعض قطعه الأرضية إلى غاية تدخل الوكالة العقارية، التي قامت في البداية بتوزيع 25 قطعة بتاريخ 31-05-1994. تلاها بعد ذلك توزيع 16 قطعة المتبقية.

ب- تحصيص المنظر الجميل: برمج من طرف البلدية و لكن سرعان ما تحول إلى الوكالة العقارية(ALGRUF) بعد إنشائها. إذ يعتبر من أكبر تحصيصات الوكالة العقارية في

مدينة القرارم. يتربع على مساحة تقدر بـ 8هـ 6 آر، و عدد قطع يقدر بـ 190 قطعة أرضية. انطلقت به الأشغال بتاريخ 1995/04/26 و ذلك قبل الحصول على رخصة التجزئة التي كانت بتاريخ 30-06-1996.

جـ - تحصيص الرياض: هو الآخر برمج من طرف البلديـة بتـاريخ 31-07-1989 التي تحصلت على رخصة التجزئة بتاريخ 31-10-1989، ثم حول إلـى الوكالـة العقاريـة (ALGRUF) بتاريخ 03-09-1993. يتربع على مساحة تقدر بـ 4.7 هـ و عدد قطع يقدر بـ 110 قطعة أرضية، وبعد خضوعه لعملية التكثيف أصبح عدد قطعه يقدر بـ 137 قطعة.

تجدر الإشارة هنا إلى أنه تم إهمال تحصيصات الخواص في كل من مدينتي فرجيـوة و القرارم، بسبب ضعف نسبة تمثيلهما ضمن تحصيصات المدينة ككل من جهة، وصغر أحجامها من جهة أخرى.

2- معايير اختيار عينات الدراسة:

تم اختيار أربعة عينات من مدينة ميلة، و ثلاثة تحصيصات سكنية في كـل مـن مدينـة فرجيوة القرارم و قوقة. بمجموع عشرة تحصيصات تمثل أكثر من ($^1/_5$) تحصيصات مجـال الدراسة و 42.59 % من إجمالي القطع الأرضية المشكلة لها، وقد روعي أن تتوفر في تلـك النماذج الاشتراطات التالية:

✓ أنها تمثل مختلف أنماط التحصيصات في مجال الدراسة، سـواء العموميـة بنوعيهـا، تحصيصات البلدية و تحصيصات الوكالة العقارية. أو تحصيصات الخواص بما فيها الغيـر شرعية. مع مراعاة مدى سيطرة كل نمط منها.

✓ أنها تحصيصات مكتملة تخطيطياً من حيث شبكة الشوارع وتقسيمات الأراضـي. وإن كانت ما زالت توجد بها قطع أرضية شاغرة، مقسمة ومحاطة بشوارع ومعدة للبناء.

✓ وجود تفاوت بين العينات سواء في المساحة أو عدد القطع، حيث تم التطرق لمختلـف أحجام التحصيصات، سواء كبيرة الحجم كتحصيص بوالمرقة بمدينة ميلة و تحصـيص 529 قطعة بفرجيوة. أو تلك المتوسطة الحجم كتحصيص بن محجوب في مدينة ميلة و تحصـيص 306 قطعة بمدينة فرجيوة، و تحصيص المنظر الجميل بمدينة القرارم. أو حتـى الصـغيرة كالتحصيص الشمالي و برزيق بمدينة ميلة، و تحصيص 105 قطعة بفرجيـوة و تحصـيص الرياض و 127 قطعة بالقرارم. مع تفادي تلك ذات الأحجام الصغيرة جدا و التـي لا تصـلح للدراسات العمرانية.

✓ وجود تباين في المستوى الاجتماعي و الاقتصادي بين سكان تحصيصات العينات المدروسة.

✓ التباين في الفترة الزمنية التي أنشأت فيها التحصيصات المدروسة ، حيث تم الأخذ في الحسبان مختلف مراحل إنجاز التحصيصات في كل مدينة.

✓ توفر المعطيات الأولية حول التحصيص (المخططات، دفاتر الشروط ...)، حيث وجدنا العديد من العراقيل أثناء محاولتنا الإلمام بها من مختلف الإدارات. سواء بسبب انعدامها و تلفها أو بيروقراطية الإدارة في بعض الأحيان.

المبحث الأول: التخطيط العام للتحصيصات و بيئتها العمرانية:

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى طبيعة المواقع التي تحوي التحصيصات و استعمالات الأرض فيها. في شكل شبكات الشوارع و الجزيرات، و القطع الصغيرة من الأرض التي تستعمل لأغراض الحياة الحضرية، و مختلف الجوانب التي تميز بيئتها العمرانية.

I- مواقع التحصيصات :

لمواقع التحصيصات أثر كبير على بيئتها العمرانية. وسوء اختيار هذا الأخير يجعل منها بيئة معزولة، ذات اتصالات محدودة أو ضعيفة مع باقي المدينة. و قد تصبح بعد ربطها بمختلف الشبكات عاملا ايجابيا في خلق بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة. أين يكتسب التحصيص من مختلف الأبعاد المشكلة لموقعه ضمن المحيط العمراني للمدينة ملامح شخصيته البيئية و العمرانية. و تقاس أهمية الموقع من خلال عدة مؤشرات رئيسية نذكر منها: قيمة العقار، سهولة ربطه بمختلف شبكات الطرق و المواصلات و الشبكات التقنية، بالإضافة إلى قربه من مختلف التجهيزات و المرافق العمومية و الخدمات. ومن خلال تحليل مختلف المواقع التي احتلتها تحصيصات مدن مجال الدراسة. يلاحظ أنها في معظمها مواقع هامشية، تأتي ضمن الضواحي المباشرة للمدينة عبر مختلف المراحل التي مرت بها أثناء توسعها. و يتم اللجوء عادة إلى هذه المواقع انطلاقا من البحث عن توفر العقار و أسعاره المعقولة، أين يتم في بعض الأحيان إهمال باقي المؤشرات كالقرب من طرق المواصلات و مختلف الشبكات التقنية و المرافق و التجهيزات، التي تساهم في ما بعد في عدم التناسق و الانسجام العمراني للتحصيصات مع باقي المحيط العمراني للمدينة، و تقلص من مرونة الاتصال بينها. وتساهم في رفع تكاليف التعمير، من خلال إنجاز طرق المواصلات و مختلف الشبكات التي تقوم بربط التحصيص مع باقي المدينة. و لقد احتلت مختلف العينات المدروسة

مواقع مختلفة داخل مدن مجال الدراسة، و لكنها تشترك في كونها مواقع هامشية تأتـي علـى حواف المدن. حيث نجد:

1- مدينة ميلة:

أ- التحصيص الشمالي: يقع في أقصى شمال مدينة ميلة و منه جاءت التسمية. يحده من الشمال والغرب أراضي ذات انحدارات شديدة، و من الشرق منطقة الكوف و مباني فوضوية، و من الجنوب مركز المدينة (حي بن صالح). يمر بوسط التحصيص الطريق الرابط بين مدينة ميلة و مدينة القرارم قوقة باتجاه ولاية جيجل.

ب- تحصيص بن محجوب: يقع غرب مدينة ميلة، يحده من الغرب تحصيص بوالمرقة ومن الشرق مركز المدينة، ومن الشمال التحصيص الغربي، و من الجنـوب تحصـيص بـن معمر"334 قطعة".

جـ- تحصيص بوالمرقة: يقع في أقصى غرب مدينة ميلة، يحده من الشمال الطريـق الوطني رقم "79" المؤدي إلى مدينة فرجيوة. و من الغرب يحده واد و أراضي فلاحية تابعـة لبوالمرقة عمار، و من الشرق كل من تحصيص بوالمرقة مخلوف 36 قطعة، و تحصيص بـن محجوب. أما من الجنوب فتحده أراضي فلاحية.

د- تحصيص برزيق: يقع في أقصى الجنوب الغربي لمدينة ميلة، يحده من الشمال حي الكمونية و من الشرق حي 300 مسكن. أما من الجنوب فيحده حي 450 مسكن، و من الغرب بناءات فوضوية.

2- مدينة فرجيوة :

أ- تحصيص 105 قطعة: يقع في الجهة الجنوبية لمدينة فرجيوة و بالضبط في منطقـة درع هوارة. يحده من الشمال المقبرة البلدية و جزء من تحصيص 95 قطعة، و مـن الشـرق سكن نصف جماعي و أراضي فلاحية، و من الجنوب أراضي فلاحية و طريق الوزن الثقيـل. ومن الغرب تحصيص95 قطعة.

ب- تحصيص 306 قطعة: يقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة. يحده مـن الشـرق الطريق البلدي المؤدي إلى مشتة أم الحجل و تحصيص 529 قطعة، و من الجنوب حـي 20 أوت 1955 وجزء من حي خزان الماء، و من الغرب سكن جماعي (حي الصومام). أما مـن الشمال فتحده أراضي فلاحية و مقر الشرطة القضائية. و يفصـل بـين الجـزأين "A"و"B" الطريق المؤدي إلى قرية عين الحمراء .

مواقع التحصيصات المدروسة   ميلة

مواقع التحصيصات المدروسة   فرجيوة

جـ- تحصيص 529 قطعة: يقع ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة(ZHUN) و بالضبط في المنطقة الشرقية للمدينة. يحده من الجنوب الطريق الوطني رقم "79" ومن الشرق كل مـن تحصيص177 قطعة و347 قطعة، و من الغرب مركز المدينة وجـزء مـن تحصـيص 306 قطعة. ومن الشمال تحصيص147 قطعة و أراضي فلاحية.

3- مدينة القرارم قوقة:

أ- تحصيص 127 قطعة: يقع في أقصى الجنوب الغربي لمدينة القـرارم. يحـده مـن الجنوب الطريق الوطني رقم "27" و من الشرق تحصيص 86 قطعة(EX78)، و من الشـمال مباني قديمة تنتمي إلى النواة الأصلية للمدينة. ومن الغرب منطقة النشاطات(ZAC) بها السـوق الأسبوعي وبعض المستودعات.

ب- تحصيص المنظر الجميل: يقع جنوب مركز المدينة بمحاذاة مفترق الطرق الـرابط بين الطريق الوطني رقم "27" و مركز المدينة من الجهة الشرقية. يحده من الجنوب والغـرب الطريق الوطني رقم"27"، ومن الشمال تحصيص الرياض ومن الشرق مطاحن الرياض.

جـ- تحصيص الرياض: يقع جنوب مدينـة القـرارم، و بالضـبط بمحـاذاة النـواة الاستعمارية من الجهة الجنوبية الشرقية. يحده من الشمال بناءات فوضوية تنتمي إلـى النـواة الاستعمارية، و من الجنوب تحصيص المنظر الجميل، ومن الشرق مطاحن الريـاض، ومـن الغرب حي الإخوة نجار.

II- الدراسة البيئية لمواضع التحصيصات:

تهتم الدراسة البيئية لمواضع التحصيصات بتشريح هيكلها الطبيعي. من خلال التطـرق إلى عدة عناصر، يمكن من خلالها تحديد الصورة العامة لمؤهلات التعمير بها. و من ثم تشريح العلاقة القائمة بين بيئتها الطبيعية و التخطيطية. و مدى إسهامها في تشكيل ملامحها العمرانية.

1- الطبوغرافيا: و التي من خلالها سيتم التطرق إلى عنصر الانحدار في مختلف تحصيصات مجال الدراسة، باعتباره عاملا أساسيا في تشكيل بيئتها العمرانية. من خلال التأثير على عملية تخطيط الجزيرات، وطريقة توضعها بالنسبة لخطوط الكنتور. و كذلك فيما يخص تخطيط شبكة الشوارع و الشبكات التقنية. خاصة تلك التي تعتمد في عملها على الفروق في المناسيب (شبكة التطهير)، بالإضافة إلى الجانب الإقتصادي و ما يتعلق بتكاليف تسوية الأرض و مد مختلـف الشبكات:

مواقع التحصيصات المدروسة القرارم

1-1- مدينة ميلة: يعتبر موضع مدينة ميلة ذو طبيعة غير معقدة على شكل حوض مائل من الجنوب إلى الشمال. بارتفاع يتراوح بين 200 و600م عن مستوى سطح البحر. حيث تم تقسيم مناسيب الانحدار فيها إلى ثلاثة فئات أساسية[1]:

* **انحدار ضعيف(0-5%):** تتميز هذه الفئة بانحدارها الضعيف، وتتركز بالأساس في الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية للمدينة.

* **انحدار متوسط(5-11%):** تتركز بالأساس في الجهة الغربية و الجنوبية للمدينة و منطقة صناوة.

* **انحدار متوسط نسبيا (11-25%):** تتواجد بكل من المنطقة الشمالية الغربية و الجنوبية وجزء من المنطقة الشرقية للمدينة.

أما في ما يخص التحصيصات المدروسة فإننا نسجل:

أ- التحصيص الشمالي: ينتمي إلى الفئة ذات الانحدار الضعيف نسبيا (0-5%) و يتميز بالانبساط مع انحدار خفيف نحو الشمال. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن التحصيص محاط من الجهة الشمالية والغربية بأراضي ذات انحدارات شديدة.

ب- تحصيص بن محجوب و بوالمرقة: يقعان ضمن فئة الانحدار المتوسط (5-11%). حيث يتميز تحصيص بن محجوب بانحدار متوسط باتجاه الشرق و الشمال. في حين نجد أن تحصيص بوالمرقة يتميز بانحدار متوسط إلى متوسط نسبيا باتجاه الشمال. و يعتبر موضعهما من المواضع المحبذة للتعمير، تسهل من عملية مد مختلف الشبكات.

جـ- تحصيص برزيق: يتوضع في أراضي ذات انحدار متوسط(5-11%). إذ أنه يتميز بانحدار متوسط باتجاه الشرق، ما أدى إلى لجوء العديد من أصحاب المباني إلى إنجاز طابق تحت أرضي خاصة في الجهة الشرقية منه.

2-1- مدينة فرجيوة: تقع مدينة فرجيوة ضمن حوض واسع يبلغ أقصى ارتفاع له 646م. وهو محصور بين سلسلتين جبليتين، الأولى تحدها من الجهة الشمالية، يبلغ أقصى ارتفاع لها حوالي1150م بجبل بوشارف. و الثانية تحدها من الجهة الجنوبية و يبلغ أقصى ارتفاع لها حوالي 890م بجبل بني وكدن. يحصران بينهما سهولا شاسعة يتراوح ارتفاعها ما بين 400 و 650م[2]. أما فيما يخص الانحدار فيمكن ملاحظة ثلاثة فئات رئيسية[3]:

---

[1] لعور نهاد، محزم عايدة، مدينة ميلة آفاق التوسع العمراني، مصدر سابق، ص04 .

[2] لعوامري فائزة، علمي نصر الدين، آفاق و اتجاهات التوسع في مدينة فرجيوة، مصدر سابق، ص 6.

[3] لعوامري فائزة، علمي نصر الدين، نفس المصدر، ص 06.

*** انحدار ضعيف(0-5%):** أراضي هذه الفئة هي الأكثر انتشارا في المنطقة، تتركز بالناحية الشمالية و الشمالية الغربية للمدينة، و تمتد كذلك بشكل طولي على حافة واد بوصلاح.

*** انحدار متوسط(5- 11%):** توجد هذه الأراضي في الناحية الشمالية والشمالية الشرقية للمدينة. بالإضافة إلى تواجد البعض منها في الجهة الجنوبية الغربية، بجنوب منطقة النشاطات.

*** انحدار متوسط نسبيا(11-20%):** تتركز هذه الأراضي في الجهة الجنوبية الشرقية و الجنوبية الغربة. وتتطلب عمليات التعمير بها تكاليف للتسوية.

أما التحصيصات المدروسة فتتميز بما يلي:

أ- تحصيص 105 قطعة: ينتمي إلى فئة الانحدار المتوسط (5- 11%)، و يتميز عموما بقلة التضرس مع انحدار متوسط نحو الجنوب الغربي. ما يساعد على العملية التعميرية.

ب- تحصيص 306 قطعة: يتكون من جزأين:

الجزء A: يتميز بانبساطه الجيد مع انحدار ضعيف نحو الجنوب

الجزءB: يتميز بانحدار متوسط إلى شديد نوعا ما. حيث يكون أكثر انحدارا في منطقة التماس مع الجزء "A" غرب الطريق المؤدي إلى قرية عين الحمراء و التي سجلنا فيها في بعض الأحيان إنجاز طابقين تحت الأرضي أما في باقي التحصيص فهي تتميز بانحدار متوسط إلى متوسط نسبيا باتجاه الشمال الغربي.



صورة رقم (08): تحصيص 306 قطعة فرجيوة ممر للمشاة يقطع إحدى الجزيرات المحاذية للطريق المؤدي إلى قرية عين الحمراء يبين مدى انحدار الموضع

جـ- تحصيص529 قطعة: ينتمي إلى فئة الانحدار المتوسط(5- 11%). حيث يتميز بانحدار متوسط على العموم و ذو اتجاهين. الأول يخص المنطقة الغربية للتحصيص و يتجه نحو

الشرق. و الثاني يخص المنطقة الشمالية منه، و يتجه نحو الجنوب ولكن أقل انحدارا من الأول.

و على العموم يمكن القول أن التحصيصات المدروسة في مدينة فرجيوة تتميز بانحدارات جد مناسبة للعملية التعميرية و سهولة الاتصال بمحاور الحركة و الربط بمختلف الشبكات.

3-1- مدينة القرارم قوقة: تقع مدينة القرارم قوقة شمال حوض ميلة. يحدها من الشمال جبل مسيد عائشة الذي يبلغ ارتفاعه 1462م، أما من الناحية الشمالية الشرقية فنلاحظ جبل سيدي إدريس على ارتفاع 1295م. و من الناحية الشمالية الغربية جبل زواغة 1292م، أما من الجنوب فنجد واد الرمال الذي يمثل أخفض نقطة بـ 173م[1]. أما في ما يخص الانحدار فهو موزع حسب الفئات التالية [2]:

* **انحدار ضعيف(0-5%):** أراضي ضعيفة الانحدار تتركز في الجهة الجنوبية للمدينة على امتداد واد الرمال من الشرق إلى الغرب.

* **انحدار متوسط(5-11%):** تحتل مساحة معتبرة وتنتشر حول مركز المدينة من الجهات الأربع. و تعتبر أراضي جيدة لكل أنواع التعمير.

* **انحدار متوسط نسبيا(11-20%):** تتركز أراضي هذه الفئة في الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية للمدينة، مع تواجدها النقطي في بعض المناطق الأخرى.

أما فيما يخص التحصيصات المدروسة فنسجل:

أ- تحصيص 127 قطعة: يقع ضمن فئة الأراضي ذات الانحدار المتوسط(5-11%). و يتميز بنوع من الانبساط خاصة في المنطقة الجنوبية الشرقية. مع وجود نوع من الانحدار المتوسط في الجهة الغربية و الشمالية الغربية.

ب- تحصيص الرياض: يتميز تحصيص الرياض بانبساطه الجيد مع انحدار خفيف باتجاه الجنوب.

جـ- تحصيص المنظر الجميل: يقع ضمن فئة الانحدار المتوسط (5-11%). يتميز بانحدار متوسط في الجهة الغربية باتجاه الغرب. كما تحده من الجهة الجنوبية منطقة ذات انحدار متوسط إلى متوسط نسبيا باتجاه الجنوب.

---

(1) بوقزولة نبيلة، لعداسي زهيرة، مدينة القرارم قوقة- مشكلة تموينها بالمياه الصالحة للشرب، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض ، جامعة منتوري، قسنطينة، جوان 1994، ص 08.

(2) صورية بحري و آخرون، مدينة القرارم قوقة التنظيم المجالي و آفاق التوسع، مصدر سابق، ص 21.

2- القيمة الفلاحية للأراضي التي أنجزت عليها التحصيصات:

تعتبر القيمة الفلاحية للأراضي عنصرا فعالا ضمن البيئة الطبيعية للتحصيصات. حيـث أنه كلما ارتفعت القيمة الفلاحية للأراضي كلما أصبحت عائقا في وجه عمليـة التعميـر. إذ أن معظم تحصيصات مجال الدراسة توطنت على أراضي ذات قيمة فلاحية متوسطة. ماعدا فـي مدينة فرجيوة أين تميزت الأراضي التي توضعت عليها التحصيصات السكنية بكونها ذات قيمة فلاحية عالية و يعود ذلك لـ:

* كون بلديتي القرارم قوقة و ميلة يعتبران من البلديات الفلاحيـة و يتوضـعان فـوق أراضي في معظمها ذات جودة متوسطة.

* توضع مدينة فرجيوة في حوض فرجيوة الذي تتميز أراضيه بالقيمة الفلاحية العاليـة. والتي تحيط بالمدينة من معظم الجوانب.

3- جيوتقنية الأرض: و يمكن الحصول عليها انطلاقا من الربط ما بين العناصـر السـابقة و التركيب الجيولوجي للأراضي التي أنشئت فوقها التحصيصات. حيث تمكنا من الوقوف على:

3-1- مدينة ميلة: إن الملاحظ على مدينة ميلة هي أن التحصيصات المدروسة قد أنجزت على أراضي صالحة للتعمير. و تتميز بانحدار ضعيف إلى متوسط في أغلـب الأحيـان. بتركيـب جيولوجي من المارن و الطين الأحمر[1]. و التي رغم تميزها في بعض الأجزاء بعدم الاستقرار (المنطقة المحصورة بين تحصيص بوالمرقة و بن محجوب)، إلا أنها تبقى صالحة لهذا الـنمط من البناء(ط+2) مع أخذ بعض الاحتياطات.

3-2- مدينة فرجيوة:

أنجزت معظم التحصيصات المدروسة في مدينة فرجيوة علـى أراضـي ذات تركيبـة جيولوجية تتكون من الطين الرمادي و الميوبليوسين من الزمن الثالث، بالإضافة إلى توضعات قديمة من الزمن الرابع[2]. و عليه فإن كل من تحصيص 105 قطعة، تحصيص 306 قطعة و 529 قطعة. قد أنجزت على أراضي صالحة للتعمير تتميز بانحدار متوسط في أغلب الأحيان.

3-3- مدينة القرارم قوقة: أنجز كل من تحصيص127 قطعة و الرياض ، تحصيص المنظـر الجميل على أراضي ذات تركيبة جيولوجية تتكون من الطين والحصى الذي يتميـز بمقاومتـه الضعيفة[3]. لكنها تتلاءم مع نظام البناء المتبع في التحصيصات (ط+2).

---

(1) مكتب الدراسات المعمارية"URBATECH"، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ميلة، التقرير التوجيهي، الجزء01، 2008، ص 46.
(2) الخريطة الجيولوجية رجاص لفرادة 50000/1.
(3) الخريطة الجيولوجية لسيدي ادريس50000/1.

و منه يمكن القول بأن التحصيصات المدروسة في مدينة القرارم توطنت فوق أراضـي ذات صلاحية متوسطة للتعمير، و انحدار متوسط في أغلب الأحيان.

4- أصل الملكية العقارية:

4-1- مدينة ميلة(1):

أ- التحصيص الشمالي: تملكت البلدية هذا العقار عـن طريـق التحويـل مـن السـيد بوالصوف محمد الطاهر بموجب عقد مشهر في 2 جوان1997 حجم 45 رقم55 . وهو عبارة عن قطعة أرض مساحتها 6هـ67آر 13سآ 56دسم مخصصة لإنشاء التحصـيص الشـمالي. لتصبح البلدية هي المالك الجديد للعقار، أين تم إشهار وثائق التحصـيص بتـاريخ13 جويليـة 1997 حجم 46 رقم61.

ب- تحصيص بن محجوب: يتكون هذا العقار من قطعة أرض تظم ثلاثة قطع بمسـاحة قدرت بـ10هـ59آر30سآ، مخصصة لإنشاء تحصيص بن محجوب. حيث تملكت البلدية هذا العقار عن طريق الإدماج في الاحتياطات العقارية، بموجب عقد مشـهر بتـاريخ 10أكتـوبر 1992 حجم92 رقم 79، و عقد آخر مشهر بتاريخ 10 أكتوبر1992 حجم 23 رقم45 . ليـتم بعدها إشهار وثائق التحصيص بتاريخ 31جويلية2001، حجم 72 رقم106.

جـ- تحصيص بوالمرقة: تملك الورثة هذا العقار عن طريق الإرث من والدهم بموجب عقد مشهر في 23 ديسمبر1996 حجم 43 رقم 55، و هو عبارة عن قطعة أرض تعرف بـ ـ "ولجة الطارفة" أو "بلاد القاني" مساحتها 20هـ41آر، و قطعة أخرى تحمل رقم 2 مسـاحتها 5 هـ 1آر. ليصبح المالك الجديد هم ورثة بوالمرقة عبد القادر. تم إشهار وثائق التحصـيص بتاريخ 13 جويلية 1997، حجم 46 رقم 61.

للإشارة فقد تملك السيد بوالمرقة عبد القادر القطعة الأرضية عن طريق الشراء من السيد بوالصوف محمد الطيب.

د- تحصيص برزيق: تعود ملكية الأرضية التي أنجز فوقها التحصـيص إلـى عائلـة برزيق. تتربع على مساحة تقدر بـ 03هـ 06آر. و قد تم تجزئتها و بيعها دون القيام بتسجيل العقود لدى المحافظة العقارية.

(1) المحافظة العقارية لولاية ميلة، أرشيف إداري، جانفي 2008.

4-2- مدينة فرجيوة[1]:

أ- تحصيص 105 قطعة: عبارة عن قطعة أرض مساحتها 6هـ 31آر و82سـآ، ثـم صححت إلى 5هـ 43آر 8سآ. تحصلت البلدية عليها في إطار الاحتياطـات العقاريـة. عـن طريق قرار التحويل رقم 72-81/DRAL8/CP بتاريخ 28 مـارس1981. مسـجل بتـاريخ 06أفريل1981، حجم 01 رقم 89 . ليتم إشهاره بالمحافظة العقارية لجيجل يـوم 12 أفريـل 1981 حجم رقم2 رقم45. فأصبحت بلدية فرجيوة هي المالك الجديد لعقار. لتقوم بعـد ذلـك بإشهار وثائق التحصيص بتاريخ 18 ديسمبر 1991 حجم 13 رقم 58. و العقـد التصـحيحي مشهر بتاريخ 25 ديسمبر 92، حجم 29 رقم 19. تجدر الإشارة هنا إلى أن تحصـيص 105 قطعة هو أول تحصيص تم إشهار وثائقه لدى المحافظة العقارية في ولاية ميلة.

ب- تحصيص 306 قطعـة: تملكت بلدية فرجيوة هذا العقار من أملاك الدولة عن طريق الإدماج في الاحتياطات العقارية البلدية بموجب قرار التحويـل رقـم 301 المشـهر بتـاريخ 26 سبتمبر 1983 حجم 04 رقم 85، و القرار رقم 46 المشهر بتـاريخ 12 فيفـري 1984، حجم 06 رقم 18. و العقار هو عبارة عن قطعة أرض مساحتها 16هـ06آر03سآ، تنتمي إلى الحصة الريفية 263 جزء و المجمع رقم 3 "عزل النورة". وقد تم إشهار وثـائق التحصـيص بتاريخ 29جانفي 1994، حجم03 رقم53 .

جـ- تحصيص 529 قطعة: يتربع التحصيص على مساحة تقدر بـ 17هـ 49آر13سآ 95دسم^2، مأخوذة من ثلاثة قطع أكبر منها تبلغ مساحتها 28هـ 68 آر 30سآ. تملكت الوكالـة العقارية"ALGRUF" هذه الأرض بموجب عقد إداري محرر من طرف بلدية فرجيوة، مشـهر بتاريخ 01جانفي 1995 حجم 07 رقم 28. ليتم بعدها إشهار وثائق التحصـيص بتـاريخ 14 أفريل 2003 حجم 30 رقم 14.

4-3- مدينة القرارم قوقة[2]:

أ- تحصيص 127 قطعة: تحصلت البلدية على هذا العقار عن طريق التحويل من طرف أملاك الدولة بموجب عقد مشهر بتاريخ 23 مارس 1983، حجـم 1290 رقـم 105. و هـو عبارة عن قطعة أرض مساحتها 10هـ مقتطعة من القطعة الريفية رقم 276 جزء. لتقوم بعدها البلدية بإشهار وثائق التحصيص بتاريخ 19 مارس 1991 حجم 11 رقم 84 .

---

(1) المحافظة العقارية لدائرة فرجيوة، أرشيف إداري، جانفي 2008.

(2) المحافظة العقارية لولاية ميلة، أرشيف إداري، جانفي 2008.

ب- تحصيص المنظر الجميل: أنجز هذا التحصيص على قطعة أرضية مساحتها 8هـ59آر70سآ، تحمل رقم 398 جزء و 402 جزء من المخطط المسحي. حيث تملكتها الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لدائرتي القرارم وسيدي مروان بموجب عقد تنازل من الدولة مشهر بتاريخ 10أفريل1995، حجم 32 رقم 119. لتقوم بعدها هذه الأخيرة بإشهار وثائق التحصيص بتاريخ 23 ديسمبر1995، حجم 36 رقم 29.

جـ- تحصيص الرياض: لم تسوى الوضعية العقارية لهذا التحصيص بعد. بسبب إشكال وقع بين البلدية من جهة و عائلة نجار ومغزيلي من جهة أخرى. و القضية الآن أمام العدالة. تقدر المساحة الإجمالية للتحصيص بـ 4هـ 68آر1سآ، وقد كان هذا الإشكال سببا في بقاء جزء معتبر من التحصيص شاغرا إلى حين تسوية وضعيته العقارية و القانونية.

جل التحصيصات المدروسة تتمتع بأصل الملكية العمومية، تعود ملكيتها إما للدولة أو البلدية خاصة في كل من مدينة فرجيوة و القرارم قوقة. ماعدا مدينة ميلة التي تعود ملكية الأراضي التي أنجزت عليها التحصيصات المدروسة إلى الخواص.

أما حاليا فمعظم التحصيصات المدروسة تعود ملكيتها إما للبلدية وإما للوكالة العقارية. ما عدا تحصيصين فقط و هما تحصيص بوالمرقة فهو تابع لورثة بوالمرقة عبدالقادر و تحصيص برزيق فهو تابع لعائلة برزيق.

III- الشكل العام و مرفلوجية التحصيص:

تعكس المواصفات العمرانية للتحصيصات، خصائص مرفلوجيتها الحضرية، و تركيب الحصص و الجزيرات، و المعاملات و المعايير التقنية للتعمير. و هي تخضع عادة لدفاتر الشروط ومخططات مسبقة، هدفها إنتاج نسيج حضري متناسق ومنتظم. لضمان تحقيق بيئة سكنية مناسبة ومريحة.(1) و تتأثر المرفلوجية العامة للتحصيصات بعدة عوامل، تساهم بشكل أو بآخر في وضع خصائص نمطها التخطيطي. و التي تتمثل بالأساس في شكل القطعة الأرضية و مميزاتها الطبوغرافية، بالإضافة إلى شبكة طرق المواصلات القائمة ونمط التقطيع و التهيئة المعتمدة في التحصيص. دون أن ننسى الجانب العقاري الذي له دور كبير في تحديد شكل القطعة الأرضية و بالتالي شكل التحصيص.

وقبل الولوج في تحليل المرفلوجية الحضرية للعينات المدروسة أردنا التعريج على بعض التعاريف المهمة:

(1) محمد الهادي لعروق،" السكن التطوري وآلية القضاء على السكن الهش"، مصدر سابق، ص 61.

* **الجزيرة:** "مساحة من الأرض مخصصة للأغراض العمرانية، محاطـة بشـوارع أو طرق أو حدائق أو مجاري مائية من جميع جوانبها"[1]. كما يطلق عليها اسم "المربع السكني و هو عبارة عن قطعة من الأرض تحيط بها الشوارع من كل جانب. و في المدن التي تكون فيها الشوارع ذات نمط شطرنجي متسامت الخطوط فإن الجزيرات تكون مستطيلة الشكل"[2].

* **قطعة الأرض:** "جزء من الجزيرة أو البلوك أو أي مساحة من الأرض معدة كوحـدة للتصرف في ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها"[3].

وفيما يلي سنحاول إبراز الشكل العام و مرفلوجية التحصيصات المدروسة:

1- مدينة ميلة:

أ- التحصيص الشمالي: يقترب في شكله العام من شبه المنحرف، ذو قاعـدة عريضـة نحو الجنوب و رأس ضيق في الشمال. وقد اكتسب هذا الشكل من البيئة الطبيعية و العمرانيـة لموضعه، الناتجة عن الانحدارات الشديدة في غرب وشمال التحصـيص. و وجـود الطريـق الرابط بين مدينة ميلة و القرارم باتجاه ولاية جيجل، الذي يمر بالجزء الشـرقي للتحصـيص. يتربع التحصيص على مساحة تقدر بـ 6هـ67آر 13سآ 56دسم^2. شكلت الاستخدامات السكنية 44.53 % منها، بمساحة تقدر بـ 2هـ97آر07سآ. و ذلك لوجود مساحات معتبـرة موجهـة للاستخدامات المكملة للمجال السكني. و قد أعتمد في شبكة التقطيع على مـزيج بـين الـنمط الشعاعي و الشطرنجي. تكونت عنه 11 جزيرة(ILOT)، يتراوح طولها بين 127 و403 م، و عرض يقدر بـ27م للجزيرات ذات صف واحد من القطع السكنية(LOT)، و المقدرة بـثلاث جزيرات، و بين 45 و54م للجزيرات المكونة من صفين. تتراوح مساحتها على العمـوم بـين 3706م^2 و 9744م^2. ولها أشكال تتنوع بين المستطيل ذو الزوايا القائمة والمثلث. تظم مابين 2 إلى 25 قطعة سكنية. و التي رغم ذلك نجدها تتميز بالتناسق و التنظيم.

ب- تحصيص بن محجوب: يقترب في شكله العام إلى المثلث، مع امتداد بجزيـرة فـي الجهة الشمالية الغربية. و قد جاء هذا الشكل نتاجا لعدة عوامل، أبرزها و جـود تحصيصـات قائمة تحد التحصيص من الجهة الشمالية و الجنوبية و الشرقية. يتربع التحصيص على مساحة تقدر بـ10هـ59آر10سآ. تشكل الاستخدامات السكنية46.93 % منهـا، أي مـا يقـدر بــ 4هـ97آر10سآ. وذلك راجع إلى تخصيص جزء من التحصيص لإنجاز سكن جماعي. تتميز

[1] أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، دار الحكيم للطباعة، القاهرة، 1996، ص 232.
[2] وليد سعد الزامل، "مصطلحات في مجال الإسكان"، بحث مقتبس من شبكة الانترنت، www.googl.fr.
[3] أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، مصدر سابق، ص 232.

شبكة تقطيعه بنمطها الشطرنجي، المتكون من 09 جزيرات يتراوح طولها بين 126م و593م. و عرض متغير يقدر بـ34م في أغلب الأحيان، و يصل في بعضها إلى 53م. تتراوح مساحتها بين 4542م^2 و 19569م^2. تأخذ شكل شبه المنحرف في أغلب الأحيان. و تظم صـفين مـن القطع الأرضية. يتراوح عددها مابين 15 إلى97 قطعة في الجزيرة الواحدة. و نتيجة للطـول الكبير لبعض الجزر، فقد تم ترك ممرات للمشاة تقطع هذه الجزر بعرض يقارب أربعة أمتار.

جـ - تحصيص بوالمرقة: ذو شكل عام يقترب إلى المربع. و الذي تكون نتيجـة لعـدة عوامل، أهمها الطريق الوطني رقم "79"، بالإضافة إلى واد الخربة الذي يحد التحصيص مـن الجهة الغربية. تتربع الأرضية التي احتضنت التحصيص على مساحة تقدر بـ25هـ40آر. تم تخطيطها وفق نمط شطرنجي بشوارع متعامدة في أغلب الأحيان مع وجود بعـض النهايـات المغلقة في الجزء الجنوبي للتحصيص. كما تجدر الإشارة هنا إلى رواق الارتفاق الـذي يمـر بالتحصيص مقسما إياه إلى جزأين "1" و"2". و الذي يزيد عرضه عن 30م. نـتج عـن هـذا التخطيط 29 جزيرة. ذات أشكال و أحجام مختلفة، تتغير بين شـبه المنحـرف و المسـتطيل. حسب ما تقتضيه ظروف التقطيع من طبوغرافيا و ارتفاقات. يتراوح طولها ما بين 36 و231م و عرض متغير بين 38 و64م. وذلك حسب حجم القطع الأرضية المشكلة للجزيرة، و التي في الغالب تتكون من صفين من القطع. كما يضم التحصيص 05 جزيرات على شكل صف واحـد من القطع الأرضية. يزيد طول إحداها عن 360م، وعرض يقارب37م. تتراوح مساحة هـذه الجزيرات بين 1244.89م^2 و 1526م^2. و تظم مابين 6 إلى30 قطعة، تتغير حسـب حجـم و شكل الجزيرة. أين شكلت المساحة الكلية للقطع السكنية (الاستخدامات السـكنية) مـا نسـبته 79.75% من إجمالي المساحة الكلية للتحصيص، أي ما مقداره 14هـ 27آر20سآ. وهي على العموم مساحة معتبرة، مقارنة مع باقي الاستخدامات الأخـرى، ومـع نظيرتهـا فـي بـاقي التحصيصات.

د- تحصيص برزيق: لا يملك التحصيص شكلا محددا، لما تتميز به حدوده من تعرجات و عدم الانتظام. بسبب طبيعة و شكل القطعة الأرضية التي يتوضع فوقها، خاصة فيما تعلـق بحـدود الملكية العقارية، و التي بلغت مساحتها ما يقارب36000.00 م^2. شكلت الاستخدامات السـكنية منها حوالي 70.29% أي ما يقارب 25304.00م^2. تم تخطيطها وفق النمط الشـطرنجي ذو الشوارع المتعامدة ما أنتج ما يقارب 12 جزيرة، ذات أشكال غير منتظمة في معظمها، خاصة

شبكة التقطيع و مرفلوجية المباني 521

شبكة التقطيع و مرفلوجية المباني 115 243

تلك الواقعة على حدود التحصيص. تتراوح أطوالها ما بين 748م و 24.5م. أما عرضها فقـد قدر بـ42م في معظمها، ما عدا تلك ذات الصف الواحد من القطع الأرضـية فقـد تميـزت بعرض متغير. تتراوح مساحتها ما بين3960م^2 و1049م^2 و تظم مـا بـين 13 و 03 قطعـة أرضية.

2- مدينة فرجيوة:

أ- تحصيص 105 قطعة: يقترب في شكله العام من الحرف اللاتيني L ، الـذي تكّـون نتيجة للالتحام العمودي لشريطين من الجزر. التي توضعت على قطعة أرضية تقدر مسـاحتها بـ 6هـ 31آر 82سآ، منها 3هـ 32آر 22سآ موجهة للاستخدامات السكنية، كإجمالي مساحة القطع الأرضية، بنسبة 52.58% من إجمالي المساحة الكلية للتحصيص. وقد أعتمد في تخطيط التحصيص على النمط الشطرنجي بامتياز، الذي يتميز باستقامة شوارعه و تقاطعاته المتعامدة. ما أنتج ما لا يقل عن عشرة جزيرات، ذات أشكال مستطيلة. يتراوح طولهـا مـا بـين 93 و 150.5م، و عرض يقدر بـ37م في معظمها. وتضم صفين من القطع بعدد يتراوح بـين 7 و 14 قطعة لكل جزيرة. ما عدا جزيرة واحدة تظم صفا واحدا فقط، و لا يزيـد عرضـها عـن 20م. تتراوح مساحة الجزيرات مابين 3441م^2 و5568.5 م^2. وقد روعي فـي أبعـاد هـذه الجزيرات توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني و تحديـد مواقـع مناسـبة للقطـع الأرضية كما سنرى ذلك بالتفصيل فيما بعد.

ب- تحصيص306 قطعة: أنجز هذا التحصيص على قطعتـين أرضـيتين متجـاورتين بمساحة إجمالية تقدر بـ 16هـ6آر3سآ، ما أعطى للتحصيص شكلا غير منتظم في مظهـره العام. حيث كان للجزء "A" شكل يقترب من الحرف اللاتيني "L"، الذي نتج عن تلاحم إحـدى الجزر مع عدة جزر في اتجاهين متعامدين. أما الجزء"B" فهو يتميز بالاسـتقامة فـي الجهـة الشرقية و عدم الانتظام في باقي الحواف. و يعود ذلك إلى الطبيعة الطبوغرافية التـي تميـز موضع التحصيص، بالإضافة إلى طرق المواصلات و المباني القائمة، خاصـة فـي الجـزء الغربي و الجنوبي منه. أما فيما يخص شبكة التقطيع، فقد أُعتمـد علـى مـزيج بـين الـنمط الشطرنجي و العضوي، اللذان أنتجا فسيفساء في أشكال الجزيرات، التي تميزت بأشكال غيـر منتظمة تكثر بها الالتواءات، مع تواجد البعض منها على شكل مستطيل أو يقترب مـن شـبه المنحرف. وقد قدر عدد الجزيرات في التحصيص بـ10 جزيرات. تتوضع أربعة منهـا فـي الجزء"A" و الأخرى في الجزء"B". منها التي تتشكل من صفين من القطع و منها ذات صـف

شبكة التقطيع و مرفلوجية المباني 105 306

شبكة التقطيع و مرفلوجية المباني 529

واحد، يتراوح طولها ما بين 155م و366م، أما عرضها فقد قدر بـ 52م لذات الصفين و28م لذات الصف الواحد. تتراوح مساحة هذه الجزيرات ما بين 8060م^2 و 19032م^2 . تضم مابين 17 و48 قطعة أرضية مخصصة لبناء وحدات سكنية. وتحتوي الجزيرات ذات الأطوال الكبيرة على ممرات للمشاة تقطعها عرضيا. و بصورة عامة يمكن القول أن تحصيص 306 قطعة يتميز بعدم الانتظام. سواء في شكله العام، أو من حيث مرفلوجيته الداخلية و شبكة التقطيع التي تتميز بالإلتواءات و الأطوال غير منتظمة للشوارع.

جـ - تحصيص 529 قطعة: يتميز تحصيص 529 قطعة بشكله غير منتظم، الذي يقترب في ملامحه العامة من شكل الهلال. وذلك راجع لعدة عوامل نذكر منها حدود الملكية العقارية، و شبكة المواصلات كالطريق الوطني رقم "79" الذي يحده من الجهة الجنوبية. والطريق المخصص للوزن الثقيل (سابقا) الذي يحده من الجهة الغربية. تبلغ إجمالي مساحته حوالي17هـ 49آر13سآ، تشكل الاستخدامات السكنية 54.58 % منها. و هي على العموم نسبة متوسطة مقارنة مع المعدلات العامة. و يرجع ذلك لتخصيص مساحات معتبرة من التحصيص لاستقبال التجهيزات والمرافق.

أما فيما يخص شبكة التقطيع فقد اعتمدت على النمط الشطرنجي، الذي أنتج ما يقارب23 جزيرة. تتراوح أطوالها مابين 74.77م و 288.84م، وعرض غير ثابت يتراوح بين 33.78م و39.42م. يغلب عليها شكل شبه المنحرف، مع وجود حواف دائرية وأخرى غير منتظمة في بعض الأحيان، بسبب الزوايا و الزوائد التي فرضتها طبوغرافية الموضع. تتربع هذه الجزيرات على مساحات تتراوح بين 2598.17م^2 و 7785.77م^2. تنقسم بدورها إلى عدة قطع سكنية تتراوح بين 14 و39 قطعة، تتوضع في معظمها على صفين من القطع، ماعدا جزيرتين فقط تضمان صفا واحدا بـ 6 و 17 قطعة. ورغم الشكل غير منتظم للتحصيص إلا أنه اعتمد على النمط الشطرنجي، الذي ميز مرفلوجيته الحضرية و أضفى عليها نوعا من التناسق والتنظيم، و أعطى له سهولة للاتصال والربط بالشبكات. رغم وجود الزوائد الدائرية التي أضفت نوعا من الانسيابية والمرونة و قللت من رتابة بيئته العمرانية.

3- مدينة القرارم:

أ- تحصيص127 قطعة: يأخذ شكلا غير منتظم نوعا ما، و قد ساهم في منحه هذا الشكل كل من منطقة النشاطات و الطريق الوطني رقم "27"، وحتى البنايات القائمة التي تحده من الشمال. وقد أعتمد في شبكة تقطيعه على النمط الشطرنجي مع نهايات مغلقة، نتج عنها

13جزيرة، تنوعت أشكالها بين المستطيل و شبه المنحرف، تتراوح أطوالها بين 44 و 165م. وتضم من 2 إلى 20 قطعة سكنية حسب شكل وحجم الجزيرة، تتوضع في معظمها على شكل صفين. تتراوح مساحتها بين 3195م^2 و 6926م^2. تشكل الاستخدامات السكنية ما نسبته 62.45% من إجمالي مساحة التحصيص التي تقدر بـ6هـ25آر. كما أن النمط المستخدم في شبكة التقطيع يتميز عن غيره بوجود الشوارع ذات النهايات المغلقة في وجه حركة الآليات، مع احتوائها على ممرات للمشاة تربط ما بين النهايات المتقابلة. ما أضفى نوعا من الخصوصية و الأمان على المكان لكونه منطقة سكنية بامتياز.

ب- تحصيص الرياض: يأخذ في شكله العام شكل المثلث. و قد كان هذا الشكل نتاجا لعدة عوامل نذكر منها طرق المواصلات، و المتمثلة في الطريق الرابط بين الطريق الوطني رقم 27 و مركز المدينة. و البناءات القائمة بالإضافة إلى حدود الملكية العقارية للقطعة الأرضية التي أنجز فوقها التحصيص، و التي تقدر مساحتها بـ 4هـ 68آر1سآ. تمثل الاستخدامات السكنية 61.95% منها، بمساحة تقدر بـ 2هـ39آر93سآ. ما يؤكد سيطرت الجانب السكني على التحصيص. و قد أعتمد في تخطيط التحصيص على النمط الشطرنجي وفق شوارع طولية مع وجود نهايات مغلقة في الجهة الغربية للتحصيص. نتج عن شبكة التقطيع هذه 6 جزيرات، يتراوح طولها بين 68 و230م، وعرضها بين 43 و55م. و يرجع سبب ذلك إلى النمط المستخدم في شبكة التقطيع، الذي أنتج في بعض الأحيان جزيرات تتكون من أكثر من صفين من القطع. و يقترب شكلها على العموم من شبه المنحرف مع وجود المثلث و نُتُوءات كمواقف وممرات مغلقة. أين تراوحت مساحة الجزيرات مابين 1150م^2 و2816م^2 قُطعت إلى ما بين 10و 40 قطعة أرضية.

جـ- تحصيص المنظر الجميل: يتميز بحدوده المتعرجة وغير منتظمة. مما أعطاه شكلا غير محدد. بسبب طبوغرافية الموضع و الطريق الوطني رقم "27". أما حدوده الشرقية فتتميز بالاستقامة، نتيجة لتواجد الجدار الفاصل بين التحصيص و مطاحن الرياض. يتربع التحصيص على مساحة تقدر بـ 8هـ59آر70سآ، تشكل الاستخدامات السكنية 52.65 % منها، بمساحة تقدر بـ 4هـ 52آر64سآ75دسم. أي أكثر من نصف مساحة التحصيص. الذي تتميز شبكة تقطيعه بسيطرة النمط الشطرنجي، مع تواجد شوارع ذات نهايات مغلقة. و قد أنتجت هذه الشبكة 09 جزيرات يغلب عليها شكل المستطيل وشبه المنحرف. و يتراوح طولها مابين

شبكة التقطيع و مرفلوجية المباني 127 137 190

99.5م و 168م، وعرض غير ثابت يتراوح بين 44 و62م. بسبب طبوغرافية الموضع، التي فرضت ترك رواق بين صفي القطع الأرضية، لاستعماله في تمرير مختلف الشبكات. حيث أن معظم الجزيرات تتكون من صفين من القطع الأرضية. التي يتراوح عددها في الجزيرة الواحدة بين 8 و 28 قطعة. تتراوح مساحة الجزيرات ما بين 2808 و 7527م^2.

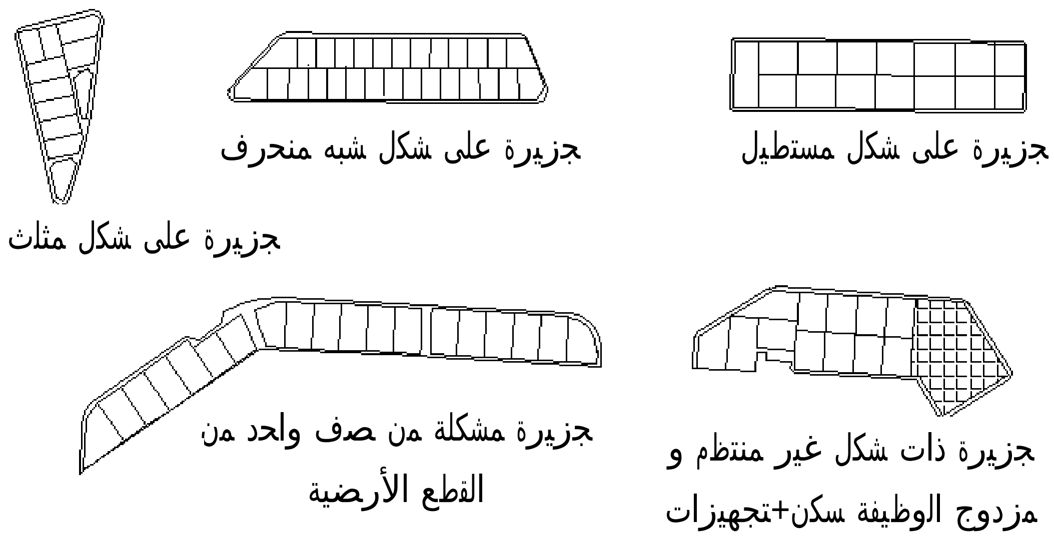
من خلال تحليلنا للمرفلوجية الحضرية للتحصيصات المدروسة، من خلال شبكة تقطيعها وشكلها العام ونمط تخطيطها. وجدنا أن معظمها ذات أشكال غير منتظمة، بسبب حدودها المتعرجة. يغلب على مخططاتها النمط الشطرنجي في تصميم و تقسيم الأرض. حيث أن أكثر من 89% من التحصيصات المدروسة خططت اعتمادا على هذا النمط. و النمط الشطرنجي أو الشبكي كما هو معروف، من أبسط وأسهل أنواع التخطيط التي لا تتطلب من المصمم الحضري مجهوداً كبيراً. من ميزاته التخطيطية أنه يدعم ويبرز الجانب العقلاني في تقسيم الأرض، و تخطيط خدمات البنية التحتية. كما يسهل إنزال المخطط على الطبيعة بعد تصميمه، ومن ميزاته كذلك سهولة التعامل حسابياً مع المساحات و إمكانية التحكم فيها عند التصميم والإنزال على الطبيعة بحيث يقلل من الفاقد الفراغي[1]. و رغم الإيجابيات الكثيرة التي يتمتع بها النمط الشطرنجي، إلا أن العديد من الخبراء يرون أن رغم كونه لا يزال فعالاً، إلا أنه أصبح مكرراً بشكل زائد ومانعاً من التفاعل بين التحصيصات، و الأحياء المجاورة، و المدينة ككل. ومن جوانبه السلبية كذلك الصلابة الهندسية، التي تؤدي إلى محدودية المناظر والقيم البصرية النوعية ورتابتها[2]. خاصة أمام ما تتميز به بعض التحصيصات من جزيرات ذات أطوال معتبرة، و احتوائها على الكثير من المساكن المتراصة و المتماثلة. ما يسهم عادة في إيجاد بيئة مبتذلة ومجدبة. كما تضعف معها الشخصية العمرانية، وقوة الصورة البصرية للتحصيصات السكنية. ومما يزيد النمط الشبكي صلابةً، معايير و أنظمة التحكم في النمط العمراني. التي يكون هدفها مركزاً على تحقيق تساوي في التراجع والارتفاعات، ونسب البناء و مساحات قطع الأراضي في ظل تلك المؤثرات. إضافة إلى رغبة الملاك في الاستفادة القصوى من مساحات البناء المسموح بها. بالإضافة إلى كونه يدعم سيطرة السيارات وزيادة سرعتها،

(1) عبد الحفيظ عوض حفظ الله، "أسس التصميم الحضري و الإسكان و تخطيط الأحياء السكنية بمدينة ينبع الصناعية"، بحث مقدم لندوة الإبداع و التميز في النهضة العمرانية، المملكة العربية السعودية، 1999، ص4.

(2) علي بن سالم باهمام، "المسكن الميسر في السعودية و تكاليف البناء"، مجلة العمارة و التخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2003، ص14.

ويشجع المرور العابر؛ مما يعرض السكان لخطر الحوادث المرورية و ينقص من خصوصيتهم السكنية.[1]

شكل رقم(05): بعض النماذج لأشكال الجزيرات



المصدر: مخططات التهيئة للنماذج المدروسة

IV- أبعاد ومساحة الحصص السكنية: إن تخطيط موقع المسكن وتصميمه يتأثر بشكل مباشر بأبعاد القطعة الأرضية و مساحتها. حيث أن المساحة الملائمة هي تلك التي تعطي اختيارات أكثر لصاحب المسكن و المصمم المعماري، من أجل تلبية المتطلبات السكنية و الصحية من جهة، و الخدماتية و الاجتماعية من جهة أخرى لساكنيه. غير أن هذه المساحة تتغير من منطقة إلى أخرى و من نمط إلى آخر. حيث نجد أنه في الولايات المتحدة الأمريكية مثلا يشترط أن لا يقل عرض القطعة الأرضية عن20 م، و العرض المرغوب فيه هو24م. غير أنه يمكن أن يقل عن ذلك في المساكن المتصلة. حيث تعتبر القطعة الأرضية التي يقل عرضها عن 12م قطعة ضيقة لا تسمح بتلبية الحاجيات السكنية للأسرة. في حين نجد أن عمقها يرتبط بمدى الارتداد و التراجع. على أن تكون المساحة الدنيا المسموح بها في المساكن المتصلة لا تقل عن 220 م^2، و تصل إلى 500م^2 في نظيرتها المنفصلة[2]. أما في المملكة العربية السعودية فيشترط أن لا تقل مساحة القطعة الأرضية عن 300م^2. و بعرض لا يقل عن 15م.[3]

---

[1] علي بن سالم باهمام،"المسكن الميسر في السعودية و تكاليف البناء"، مصدر سابق، ص15.
[2] أحمد خالد علام، إبراهيم قشوة، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 63.
[3] المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالات الوزارة لتخطيط المدن، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية، ص 1.

أما في منطقة الدراسة، فقد أُوحظَ أنه ليس هناك معايير محددة تقوم بضبط أبعاد و مساحة القطع الأرضية، أو تُكيفُها مع الخصائص الاجتماعية و الديموغرافية للأسرة (عدد الأفراد). أين وجِد أنها تختلف من تحصيص إلى آخر، و من مدينة إلى أخرى، وحتى داخل التحصيص في حد ذاته. كما أُوحظ أنها تختلف من مرحلة إلى أخرى و من نمط إلى آخر. كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (04): أبعاد ومساحة الحصص السكنية في مجال الدراسة

	التحصيص	أبعاد القطع المنتظمة		مساحة القطعة	متوسط مساحة
		الطول (العمق) م	العرض م	$م^2$	القطع $م^2$
مدينة ميلة	الشمالي	18 - 20	15 -17	270 إلى400	322.90
	بن محجوب	15	10	150 إلى456	204.57
	بوالمرقة	17 - 30	10 - 12	170 إلى504	273.93
	برزيق	21 - 38	14 -14.50	164- 628	396
مدينة فرجيوة	105 قطعة	17 - 20	15 - 17	255- 340	316.4
	306 قطعة	24	14	272.5 - 444	358
	529 قطعة	من 16 - 20	9 - 11	142 - 299	180.52
مدينة القرارم	127 قطعة	20	15	285 - 440	312.27
	المنظر الجميل	18 - 20	11 - 13	193 - 460	238.23
	الرياض	من 16 إلى 23	من10 إلى16	160 إلى368	211.62

المصدر: من إنجاز الباحث بالاعتماد على دفاتر الشروط و مخططات التحصيصات و المعاينة الميدانية مارس 2008

من خلال تحليل و مناقشة ما ورد في الجدول أعلاه تمكنا من تدوين النتائج التالية:

✓ تميز معظم التحصيصات المدروسة بمساحات متوسطة على العموم، و متوسط مساحة القطع فيها يختلف من تحصيص إلى آخر. إذ تتراوح مثلا بين 180.52م^2 في تحصيص بن محجوب بمدينة ميلة و 358م بتحصيص 306 قطعة بمدينة فرجيوة. كما أنه إذا نظرنا إلى باقي الأبعاد بنوع من التعمق و التدقيق و حاولنا تحليل كل منها على حدا، فإنه يلاحظ كذلك نوعا من عدم التجانس بينها سواء داخل نفس التحصيص، أو مابين مختلف التحصيصات.

* يقصد بعرض القطعة: طول الواجهة المطلة على الشارع
* يقصد بطول القطعة : عمق القطعة داخل الجزيرة

✓ اختلاف كبير نوع ما داخل التحصيصات في حد ذاتها. فمثلا نجـد أن أصـغر مساحة في تحصيص بوالمرقة في مدينة ميلة تقدر بـ 170م^2 بينما تبلـغ أقصـاها 504م^2، أي تقريبا تساوي ثلاثة أضعاف الأولى. و نفس الشيء نجده في تحصـيص المنظـر الجميـل، إذ تتراوح مساحة القطع فيه مابين 193 و460م^2. و هو ما يلاحظ كذلك في تحصيص 529 قطعة بفرجيوة أين تتراوح مساحة القطع بين 142 و299م^2. و يمكن اعتبار هذه النقطة عاملاً إيجابياً إذا كان القصد من ورائها تحقيق التكامل و الاندماج الاجتماعي ما بـين الأسـر ذات الـدخل المتوسط و نظيرتها الميسورة الحال، أو أنها تختلف باختلاف حجم الأسرة.

✓ تميز التحصيصات المنجزة في فترة ما قبل 1990 بكونها ذات قطع أرضية أكبر مساحةً مقارنة بنظيرتها المنجزة في مرحلة ما بعد 1990. إذ قارب متوسط مساحة القطع فـي تحصيص 306 قطعة بمدينة فرجيوة و الذي ينتمي إلى مرحلة ما قبل 1990 ضعف متوسـط مساحة القطع في تحصيص 529 قطعة و المنجز في مرحلة ما بعد 1990.

✓ وجود العديد من القطـع الأرضـية ذات المسـاحات الصـغيرة، خاصـة فـي التحصيصات الحديثة كتحصيص 529 قطعة بفرجيوة، و بن محجوب بميلة بأقل من 150م^2، و تحصيص بوالمرقة بـ 170م^2. وهي كما يرى بعض الخبراء لا تسمح بتلبية المتطلبات السكنية للأسرة في مجال الدراسة.

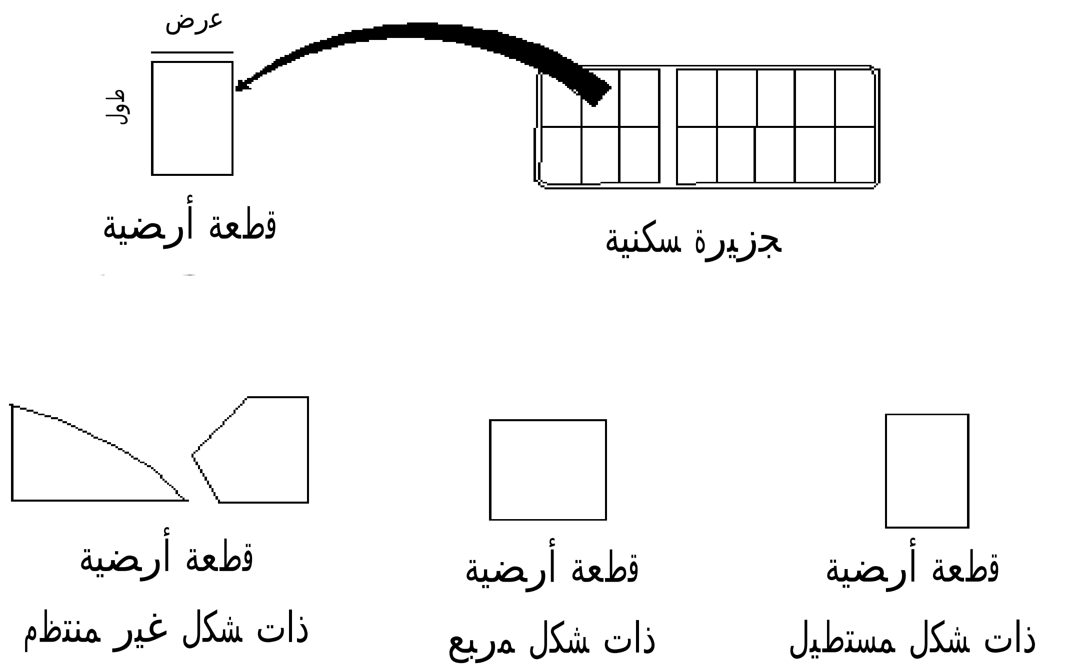
✓ أما فيما يخص أبعاد القطع الأرضية، فيلاحظ أنها تختلف من تحصيص إلى آخر. ورغم كون بعضها تتماشى مع المعايير المعتمدة في ذلك. إلا أنها مخالفة لـذلك فـي الـبعض الآخر. حيث يرى الخبراء أنه لكي يمكن إنجاز مسكن صحي يجب أن لا يقل عرض الواجهـة عن 15م. و النموذج المثالي لذلك هو ما يعرف بـ "ط= 2ع ". أي أن طول(عمـق) القطعـة يساوي ضعف عرضها [1]. أين تم تسجيل بعض الإختلالات في هذه الناحية. إذ لاحظنـا أن بعض القطع الأرضية في كل من تحصيص الرياض بمدينة القرارم و بوالمرقة بميلة لا يزيـد عرض الواجهة فيها عن 10م، و في تحصيص 529 قطعة بفرجيوة تتراوح بين10و11م فـي جميع القطع. وهي أبعاد لا يمكن أن توفر الشروط الملائمة لمتطلبات الصحة السـكنية، مـن تهوية وتشمس، و تقلل من الاختيارات و الحلول التصميمية للفراغات الداخلية. ما يدفع ببعض المستفيدين إلى التعدي على دفاتر الشروط، و السماح لأنفسهم للقيام بالعديد مـن المخالفـات.

---

(1) محمد الهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004-2005.

كضم قطعتين في بناية واحـدة أو عـدم احتـرام مؤشـرات الإسـتلاء و اسـتخدام الأرض (CES,COS). كما سيتم تفصيله في ما بعد.

شكل رقم(6): شكل بعض القطع الأرضية



المصدر: مخططات التهيئة للتحصيصات المدروسة

✓ وجود العديد من القطع الأرضية ذات الأبعاد و الأشكال غير المنتظمة. و التـي فرضتها إما طبوغرافية الموضع، أو شبكة التقطيع. ما أنتج عدة أشكال بأبعاد متغيرة، خاصـة في حواف الجزر.

V- الكثافة السكنية:

للكثافة السكنية دور فعال في البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية. حيث أنها بنوعيهـا الخام و الصافية، تساهم بشكل أو بآخر فـي مـدى انسـجام البيئـة الصـحية و الخدماتيـة للتحصيصات. إذ تستعمل الكثافة السكنية الصافية لتأكيد توفر الإضـاءة النهاريـة و التهويـة الطبيعية، و نفاذ أشعة الشمس إلى المساكن و الهدوء، و توفير المساحات المفتوحة و الأمـان. أما الكثافة العامة أو الخام فتمكن من التعرف على إمكانية توفر المرافق و الخـدمات العامـة لسكان التحصيصات. و مدى الضغط المطبق عليها. وجدير بالذكر هنا التأكيد على أن هنـاك

علاقة بين الكثافة السكنية وسعر الأرض التي سيقام عليها التحصيص، و تكاليف إنشاء المرافق العامة و شق ورصف الشوارع التي تخدمها[1].

جدول رقم (05) الكثافة السكنية في تحصيصات مجال الدراسة

	التحصيص	مساحة التحصيص	المساحة السكنية	عدد القطع	عدد القطع المبنية	الكثافة السكنية المبرمجة مسكن/هـ		الكثافة السكنية الحالية مسكن/هـ	
						الخام	الصافية	الخام	الصافية
مدينة ميلة	الشمالي	6هـ67آر13سآ50دسم	2هـ97آر7سآ	115	113	17.23	38.71	16.93	38.03
	بن محجوب	10هـ59آر30سآ	4هـ97آر10سآ3دسم	247	161	23.31	49.68	15.20	32.39
	بوالمرقة	25هـ42آر	14هـ27آر20سآ29دسم	511	283	20.10	35.80	11.13	19.83
	برزيق	3هـ 60آر	2هـ 53آر 4سآ	77	69	21.38	30.89	15.00	21.31
فرجيوة	105قطعة	6هـ31آر8سآ	3هـ32آر22سآ25دسم	105	103	16.62	31.61	16.30	31.00
	306 قطعة	16هـ6آر3سآ	9هـ92آر1سآ65دسم	306	286	19.05	30.84	17.81	28.83
	529 قطعة	17هـ49آر13سآ15دسم	9هـ54آر99سآ166دسم	529	385	30.24	55.39	22.01	40.31
القرارم قوقة	127 قطعة	6هـ25آر	3هـ90آر34سآ	127	120	20.32	32.53	19.2	30.74
	الرياض	4هـ68آر1سآر	2هـ89آر93سآر3دسم	137	102	29.27	47.25	21.79	35.18
	المنظر الجميل	8هأ59آر70سآ	4هـ 52آر64سآ75دسم	190	149	22.10	41.97	17.33	32.91

المصدر: دفاتر الشروط للتحصيصات + مخططات التهيئة +خرجات ميدانية مارس 2008

من خلال الجدول رقم (05) أعلاه تمكنا من توقيع النتائج التالية:

1- الكثافة السكنية المبرمجة:

و يقصد بها الكثافة السكنية التي خططت من أجلها التحصيصات. حيث تم تسجيل كثافة سكنية خام مرتفعة نوعا ما في كل من تحصيص 529 قطعة بفرجيوة، و تحصيص الرياض بالقرارم قدرت بـ 30 و 29 م/هـ على التوالي. و هي قيم تقارب ضعف المعدلات التخطيطية المعمول بها في هذا النمط، و التي تتراوح مابين 12 و19 م/هـ[2]. في حين شَهدت تقاربا ملحوظا في باقي التحصيصات، أين تراوحت بين 17 و23م/هـ. و السبب هنا يعود إلى صغر مساحة التحصيصات الأولى مقارنة مع عدد و مساحة القطع الأرضية. أين شهد التحصيصان نوع من التكثيف العمراني، ما جعلهما يسجلان هذه الكثافة المرتفعة نسبيا. أما باقي التحصيصات فقد تميزت بكثافة سكنية متوسطة نوعا ما. نسبة إلى نمطها العمراني

(1) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنغلو مصرية، القاهرة 1998، ص 262.
(2) أحمد خالد علام، نفس المصدر، ص 296.

-السكن الفردي- الذي يتميز عن باقي الأنماط بكثافته المنخفضة، لأنه يركـز علـى التوسـع الأفقي في المجال ويحد من النمو العمودي للمباني. بالإضافة إلى احتواء بعضها على مساحات جد معتبرة مخصصة للتجهيزات و المرافق العامة، كالتحصيص الشمالي في مدينة ميلة مثلا.

أما فيما يخص الكثافة السكنية الصافية المبرمجة فإنها تبقى تسجل نفس الملامح تقريبـا. حيث تَميز كل من تحصيص 529 قطعة و الرياض بالإضافة إلى بن محجوب، بكثافة سـكنية صافية مرتفعة نسبيا، قدرت بـ 55 و47 و 49 م/هـ على التوالي. في حـين شـهدت قيمـا متقاربة في باقي التحصيصات، تراوحت بين 30.89 و41م/هـ. و يعود السبب هنا إلى العلاقة بين مساحة وعدد القطع الأرضية مع المساحة السكنية الكلية لكل تحصيص. بالإضـافة إلـى صغر هذه المساحة في الفئة الأولى مقارنة مع عدد القطع السكنية. ما ساهم فـي خلـق بيئـة صحية و جمالية غير متجانسة.

و بصفة عامة فإن معظم تحصيصات مجال الدراسة تتميز بكثافـة سـكنية متوسـطة، تقترب من المعدلات التخطيطية المعمول بها في هذا النمط السكني(19م/هـ). يجب المحافظـة عليها بمعدلاتها الحالية، خاصة مع احتوائها على العديد من المساحات الأرضـية المخصصـة للتجهيزات و المساحات الخضراء. و التي في أغلب الأحيان تحيد عن وظيفتها الأصلية وتستغل في عمليات التكثيف العمراني، الذي لا شك ستكون له عواقب و آثار سلبية وخيمة على البيئـة الصحية و الخدماتية للتحصيصات، و يحرم السكان من الإسـتفادة المثلـى مـن المرافـق و التجهيزات الجوارية الضرورية للتوازن الوظيفي للتحصيصات ضمن المجال العمراني للمدينة.

2- الكثافة السكنية الحالية:

من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات مجال الدراسة و جدنا أن هذه الأخيرة لم تكتمل بعد، حيث تحتوي العديد منها على حصص أرضية شاغرة و صلت إلى أكثر من 35 % فـي بعض التحصيصات، مما ساهم في خفض كثافتها السكنية. كتحصيص بوالمرقة و بن محجوب في مدينة ميلة، أين قدرت الكثافة السكنية الخام فيهما بـ 11 و15 م/هـ على التوالي، أي مـا يقارب نصف ما خُطط من أجله التحصيص. و هي على العموم أكثر انخفاضا في التحصيصات التي أنشئت في فترة ما بعد 1990، في حين سجلت اقترابها من القيم التخطيطيـة فـي بـاقي التحصيصات القديمة، و التي تتميز بإنجاز معظم مبانيها. ونفس الشيء نبقى نسـجله بالنسـبة للكثافة السكنية الصافية التي شهدت نفس الوتيرة في كل تحصيص.

و يعود السبب هنا كما أشرنا سابقا إلى عدم إنجاز بعض المباني في هذه التحصيصات خاصة الجديدة منها(مابعد 1990). بالإضافة إلى تسجيل بعض الحالات في تحصيص بن محجوب و التي تم من خلالها ضم قطعتين أرضيتين في مبنى واحد. ما ساهم في انخفاض كثافتها السكنية الحالية مقارنة مع تلك التي خطط من أجلها التحصيص. هذه النقطة تخلق نوعا من النمو المبعثر للمباني ضمن التحصيص، خاصة أن الواقع أثبت أن هذه الأخيرة تستغرق وقتا طويلا ليكتمل إنجازها. و بالتالي الوصول إلى الكثافة السكنية المبرمجة. ما ستكون له هو الآخر آثار سلبية على توازن البيئة العمرانية للتحصيص.

خلاصة المبحث:

من خلال ما سبق نلاحظ أن جل التحصيصات المدروسة اتخذت لنفسها مواقع هامشية، تأتي ضمن الضواحي المباشرة للمدن. بحثا عن توفر الأرضي الملائمة و انخفاض أسعارها. وهي في معظمها ذات أشكال غير منتظمة، اعتمد في تخطيطها على النمط الشطرنجي. الذي لم تراعى فيه أية معايير في تحديد أبعاد و مساحة القطع الأرضية، أو تُكَيفُها مع الخصائص الاجتماعية و الديموغرافية للأسرة، و التي أصبحت أقل مساحة في التحصيصات الحديثة مقارنة مع نظيرتها في الفترات السابقة. إضافة إلى اختلاف الكثافة السكنية المبرمجة من تحصيص إلى آخر، لكنها أكثر بروزاً ما بين التحصيصات القديمة و نظيرتها الحديثة التي تميزت بنوع من التكثيف العمراني(أكبر عدد من القطع الأرضية على أصغر مساحة سكنية). أما الكثافة السكنية الحالية فقد سجلت انخفاضا محسوسا في العديد من التحصيصات الحديثة مقارنة بما خططت من أجله، ما ستكون له هو الآخر آثار جد سلبية على البيئة العمرانية و ديناميكية التحصيص.

المبحث الثاني: الشبكات الخادمة للمجال السكني:

تكتسي شبكات الطرق و المرافق العامة أهمية كبرى في تخطيط المجالات السكنية، باعتبارها إحدى أهم ركائز التنمية المستدامة فيها. خاصة إذا ما خططت بصورة متكاملة تأخذ في الحسبان مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. و تزداد أهميتها في نمط التحصيصات السكنية، لما تتميز به من أطوال و تفرعات مقارنة مع باقي الأنماط الأخرى. من هنا توجب علينا التعريج على هذه النقطة في محاولة للوقوف على خصائصها و حالتها ضمن عينات الدراسة. و من ثم التعرف على كفاءتها و نوع الخدمة التي تقدمها لساكنة التحصيصات المدروسة.

I- شبكة منظومة الحركة:

إن شبكة الطرق و الأرصفة و أماكن التوقف تشكل مجتمعة ما يعرف بمنظومة الحركة في التحصيصات السكنية. وتساهم بفعالية في تكوين بيئتها العمرانية من خلال تأديتها لوظـائف متعددة. يمكن أن تكون لها آثار إيجابية كما يمكن أن تكون لها توابـع سـلبية علـى المجـال العمراني وسكان التحصيص إذا لم تخطط بالشكل المطلوب. لأن أهميتها أكبر من كونها مجرد محاور لحركة المركبات، و إنما عناصر أساسية في مفردات التصميم الحضري للتحصيصات. تساهم بشكل أساسي في تكامل بيئتها الحضرية، و في تشكيل خصائصها العمرانيـة، و ربـط أجزائها المختلفة مع بعضها البعض أو مع باقي المدينة. كما أنها توفر مسـارا لمـد مختلـف شبكات المرافق العامة. وغالبا ما تحتل مساحة تصل إلى حوالي ثلث مساحة التحصيص:

1- مدينة ميلة:

أ- التحصيص الشمالي: تمثل شبكة الطرق حوالي 44% من إجمالي مساحة التحصيص، و هي توفر منظومة متكاملة لحركة المرور في التحصيص و تتكون من:

أ-1- الطرق الأولية(الرئيسية): و تتمثل أساسا في الطريق الرابط بين مدينـة ميلـة و مدينة القرارم قوقة باتجاه ولاية جيجل، و الذي يخترق التحصيص من الجهة الشـرقية. يقـدر عرضه بـ 18م* و هو ذو حالة جيدة.

أ-2- الطرق الثانوية (التجميعية): ممثلة بطريق يحد التحصيص من الجهة الجنوبيـة، وهو ذو حال جيدة، يقدر عرضه بـ 12م. و يقوم بالربط بين الطريق الأولي و الطرق الثالثية.

أ-3- الطرق الثالثية(طرق الخدمة): تنتشر عبر مختلف أجـزاء التحصـيص، بـنمط شعاعي، وتقوم بالربط بين مختلف مباني التحصيص و الطرق الثانوية و الأولية. و هي مسفلتة و ذات حالة حسنة إلى متوسطة ، يتراوح عرضها بين9 و10م.

أ-4- مواقف السيارات: نسجل تواجدها المحتشم بالتحصيص، و التي قـدرت بمـوقفين فقط. تقدر مساحة الواحد منها بـ190م^2 و يستوعب 12 سيارة في آن واحد. في حين نسـجل غيابها عن باقي التحصيص. و يبقى الاصطفاف على قارعة الطريق و الأرصـفة هـو سـيد الموقف. خاصة مع تواجد عربات النقل الحضري، التي تقوم بربط التحصيص بمركز المدينة و التي تتخذ من قارعة الطريق مكانا لتوقفها داخل التحصيص.

أ-5- ممرات المشاة: ممثلة بصورة أساسية في الأرصفة، التي تمتد بشكل موازي لأروقة

* الأبعاد المعطاة هي أبعدا الطريق ككل بما فيها الأرصفة و أروقة السير.

منظومة الحركة 115 243 521

سير العربات. و هي على العموم ذات حالة متوسطة و مغطاة بالإسمنت، يتـراوح عرضـها بين1.5 و2م. بالإضافة إلى تواجد بعض الممرات التي تقطع الجزر الطويلة، و المقدر عـددها بـ 3 ممرات، يقدر عرضها بـ 4م. تتركز بالأساس في الجهة الشرقية للتحصيص.

ب- تحصيص بن محجوب: نسجل في هذا التحصيص غياب الطرق الأولية. حيـث تتكـون منظومة الحركة فيه بصورة أساسية من الطرق الثانوية و الطرق الثالثية. و التي تُمثـل فـي مجملها حوالي 38.45 % من إجمالي مساحة التحصيص. تتوزع على كل من:

ب-1- الطرق الثانوية(التجميعية): تتمثل في الطريـق الفاصـل بـين التحصـيص و تحصيص بن معمر باتجاه تحصيص بوالمرقة. و هو رغم كونه مسفلت إلا أنـه يعـاني مـن التدهور وحالة متوسطة إلى سيئة في أغلب الأحيان، يقارب عرضه 14م.

ب-2- الطرق الثالثية(الخدمة): سيئة للغاية وتعاني من انتشار واسع للحفر. خاصـة أمـام إتـلاف أغطيـة بالوعات تصريف المياه القذرة، و غياب عمليات التهيئة. و بالتالي تكوين شبكة جد رديئة للطرق، تعاني من التوحل و السيول والعديد من الخنادق التي أحدثتها مياه الأمطار. يقدر عرض هذا النمط مـن الطـرق فـي التحصـيص بـ 11م.



صورة رقم(09):

الطرق الثالثية بتحصيص بن محجوب

أما فيما يخص مواقف السيارات فهي منعدمة تماما في التحصيص و يبقى التوقـف علـى قارعة الطريق و الأرصفة من سماته الأساسية.

ب-3- ممرات المشاة: تتمثل بشكل أساسي في الأرصفة. وهي ذات حالة جد سيئة و تعاني من تدهور كبير، خاصة أمام إتلاف حوافها في بعض المناطق. نتيجة للأشغال التـي يقـوم بهـا أصحاب القطع الأرضية من تسوية وربط بالشبكات. ويقدر عرضها بـ 2م في غالب الأحيـان. مع تواجد بعض الممرات التي تقطع الجزيرات و التي قـدر عـددها فـي التحصـيص بـ ـ 3 ممرات يتراوح عرضها بين 4 و4.6م. و هي كذلك غير مهيأة وذات انحدار متوسط، تتركز بالأساس في المنطقة الشمالية للتحصيص.

جـ - تحصيص بوالمرقة: تُمثل شبكة الطرق مـا نسـبته 18.62% مـن مسـاحة التحصيص و هي نوعا ما نسبة جد ضعيفة مقارنة مع باقي التحصيصات و تتشكل أساسا من:

ج-1- الطرق الأولية: تتمثل في الطريق الوطني رقم"79" أو ما يعرف عنـد السـكان المحلين بطريق "زغاية". يحد التحصيص من الجهة الشمالية و هو ذو حالة جيدة جدا ، يتراوح عرضه بين 24 و34م. يتكون من قارعتين برواقين لكل قارعة، و يشهد حاليا عملية توسـعة باعتباره واحدا من أهم مداخل المدينة.

ج-2- الطرق الثانوية: تتمثل في طريقين أساسيين يخترقان التحصيص و يتقاطعان في وسطه، الأول يتجه من الشرق إلى الغرب و الثاني من الشمال إلى الجنوب. يقـدر عرضـهما بـ 15م، و هما يستخدمان كطريقين تجميعيين. أما بالنسبة لحالتهما فهما في وضعية يرثى لهـا نتيجة للسيول و الحفر التي يعانيان منها، و التي ساهمت حتى في إخفاء معالمهما.

ج-3- الطرق الثالثية: لا تختلف كثيراً في حالتها عن الطرق الثانوية. فهي تعاني مـن تدهور مستمر و حفر وخنادق صنعتها سيول الأمطار و عجلات الآليات، و حتى أشغال الحفر التي يقوم بها المستفيدون ساهمت بشكل كبير في تدهور حالتها. خاصة في ظل غياب عمليات السفلتة التي يعاني منها التحصيص ككل. يتراوح عرضها بـين11 و12م و يتميـز بعضـها بنهايات مغلقة، خاصة في الجهة الجنوبية للتحصيص.

ج-4- مواقف السـيارات: يقدر عددها في التحصيص بـ 9 مواقف. تتواجد في معظمها في الجزء الجنوبي للتحصيص. و هي تتمثل في النهايات المغلقـة للطـرق الثالثيـة تتـراوح مساحتها بين 110 و180م^2، و تستوعب مابين 9 و15 سيارة للموقف.

ج-5- ممرات المشاة: تتمثل بصورة أساسية في الأرصفة، التي تمتد على طول الطرق من الجانبين. يتراوح عرضها بين1م في الطرق الثالثية و2م في نظيرتها الثانوية. تتميز بكونها ضيقة نوعا ما خاصة في الطرق الثالثية، التي لم تسمح حتى بتمرير شبكة الكهرباء، أين كانت تلامس الأبنية في بعض الأحيان. وهي ذات حالة جد سيئة بسبب الأشـغال التـي يقـوم بهـا أصحاب المباني. مما أدى إلى إتلاف حوافها في أغلب الأحيان و إخفاء معالمها، وتداخلها مـع المساحات المخصصة لأروقة سير العربات. بالإضافة إلى تواجد بعض الممرات التـي تقطـع الجزيرات عرضيا، و التي يتراوح عرضها بين3 و5 م. و تنتشر عبر كامـل التحصـيص إذ يقدر عددها بـ 18ممرا، وحالتها لا تختلف كثيرا عن حالة الأرصفة.

د- التحصيص المخالف برزيق: تحتل شبكة الطرق ما يزيد عن 29.71% من مساحة التحصيص، و هي تتشكل بالأساس من:

د-1 – **الطرق الثانوية:** تتشكل أساسا من الطريق المار بالجزء الجنوبي من التحصيص، يقدر عرضه بـ 12م، و هو مسفلت و ذو حالة متوسطة.

د-2 – الطرق الثالثية: تقوم بالربط بين مختلف أجزاء التحصيص و الطريق الثانوي و هي ذات حالة جد رديئة و لم تتعرض حتى لعملية رصف الأتربة، و تنتشر بها السيول و الخنادق و حتى الأشواك و المخلفات. لا يتعدى عرضها الستة أمتار(6م).

د-3- ممرات المشاة: تكاد تنعدم بالتحصيص. ما عدا تلك المتواجدة على حافة الطريق الثانوي على شكل رصيف موازي لقارعة الطريق، بعرض لا يتعدى المتر(1م)، تعاني من غياب عمليات التهيئة و تفتقد في بعض المناطق إلى معالم تحددها.

كما تم تسجيل الغياب الكلي لمواقف السيارات عن التحصيص، و يبقى التوقف على قارعة الطريق من سمات التحصيص.

2- مدينة فرجيوة:

أ- تحصيص 105 قطعة: يتميز هذا التحصيص بشبكة مهمة من الطرق خططت وفق نمط شطرنجي، و غطت ما نسبته 46.33 % من مساحة التحصيص:

أ-1- **الطرق الثالثية:** تمثل النسبة الأكبر من منظومة الحركة في التحصيص. بعرض يقارب 9م في أغلب الأحيان، تقوم بالتوصيل بين الطرق الثانوية و مختلف أجزاء التحصيص والمباني السكنية. تتميز بكونها مسفلتة و لكنها ذات حالة متوسطة بسبب الأشغال التي يقوم بها السكان من أجل الربط بمختلف الشبكات. مما ساهم في تدهور حالتها.

أ-2- الطرق الثانويـة: نميز هذا النوع من الطرق في محيط ووسط التحصيص. حيث يحيط الأول بالتحصيص من الجهة الشرقية بعرض يقدر بـ 12م. و يشق الثاني التحصيص في الوسط و يتكون من رواقين للسير تفصل بينهما جزيرة من الرصيف، و ذلك بسبب طبوغرافية الموضع، يقارب عرضه حوالي 17م.

أ-3- مواقف السيارات: أما فيما يخص مواقف السيارات فهي منعدمة في التحصيص. مما جعل من اصطفافها على قارعة الطريق بجانب الرصيف و أحيانا فوقه أمر لا مفر منه. ما ساهم بدوره في عرقلة حركة المرور.

أ-4- ممرات المشاة : تتمثل بصورة أساسية في الأرصفة الممتدة على طول الطرق من الجانبين، يتراوح عرضها بين 1 و 1.20م. و هي في أغلبها في حالة جيدة و مبلّطة ماعدا في الجهة الجنوبية للتحصيص أين تعاني من بعض التدهور.

ب- تحصيص 306 قطعـة: تتكون شبكة الطرق في تحصيص 306 قطعة من نمطين أساسيين من شبكة الطرق:

ب-1- الطرق الثانوية: يتواجد هذا النمط في عدة أجزاء من التحصيص و يحيط به من الشرق. بالإضافة إلى الطريق الذي يفصل التحصيص عن حي خزان الماء من الجهة الغربية. و آخرين يمران بوسطه، سواء ذلك الذي يفصل بين كل من الجزء"A" و"B" باتجاه قرية عين الحمراء، أو نظيره المار بوسط الجزء"B". يقدر عرض كل واحد منها بـ 15م. و هما مسفلتين و حالتهما متوسطة إلى جيدة.

ب-2- الطرق الثالثية: تقوم بالربط بين الطرق الثانوية و مختلف مبـاني التحصـيص. يقدر عرضها بـ 10م، وهي مسفلتة و ذات حالة متوسطة، ماعدا بعض النقاط السوداء، و التي تتميز بالتدهور نتيجة لمختلف أشغال الحفر التي شهدها التحصيص.

ب-3- مواقف السيارات: يقدر عددها داخل التحصيص بـ 8 مواقف ذات توزيع جيد. تتراوح مساحتها بين 95 و 238م^2. طاقة إستعبها تتراوح بين 7 و19 سيارة للموقف.

ب-4- ممرات المشاة: تتمثل في معظمها في الأرصفة الممتدة على حـواف الطـرق، بعرض يقارب 2م في أغلب الأحيان. وهي ذات حالة جيدة في الجز"A" من التحصيص، الذي يشهد عمليات تهيئة وتبليط للأرصفة. و حالة متوسطة إلى رديئـة فـي بـاقي التحصـيص. بالإضافة إلى وجود ممرات تقطع الجزر الطويلة بشكل عمودي على الشارع. يتراوح عرضها ما بين 5 و10م، و تستعمل في بعض الأحيان السلالم بسبب شدة الانحدار(الصورة رقم01).

ج- تحصيص529 قطعة: يتخلل هذا التحصيص شبكة من الطرق بأنماط متعددة و متكاملـة في ما بينها. تحتل ما نسبته 30% من إجمالي مساحته حيث نجد:

ج-1- الطرق الأولية (الرئيسية): تتمثل في الطريق الوطني رقـم(79)، الـذي يحـد التحصيص من الجهة الجنوبية. يبلغ عرضه حوالي 18م. و يمتد على شكل رواقين مفصـولين لسير الآليات في الاتجاهين المتعاكسين، و جزيرتين للدوران. و هو ذو حالة جيدة خاصة بعـد إعادة تهيئته مؤخرا باعتباره المدخل الرئيسي للمدينة.

منظومة الحركة 105 306 529



صورة رقم(10): الطريق الأولي
بتحصيص 529 قطعة -مدينة فرجيوة-

ج-2- الطرق الثانوية: نسجل محورين أساسيين لهذا النمط داخل التحصيص. الأول يحيط به من الجهة الغربية، و الذي كان مخصصا في السابق للوزن الثقيل، يقارب عرضه 14م، و هو مسفلت وذو حالة جيدة. و الثاني يمر بالجهة الشرقية للتحصيص، يربط بين الطريق الرئيسي و الطرق الثالثية و بعض أجزاء التحصيص. يقدر عرضه بـ12م و هو ذو حالة جد سيئة وغير مسفلت.

ج-3- الطرق الثالثية: تشكل نسبة مهمة ضمن منظومة الحركة داخل التحصيص، لكنها تعاني من تدهور مستمر، نتيجة لتوقف الأشغال بها في مرحلة رصف الأتربة وعدم سفلتتها. ما ساهم في انتشار الحفر والسيول بها، بسبب أعمال الحفر التي يقوم بها المستفيدون من أجل الربط بمختلف الشبكات و تسوية القطع الأرضية و مرور الآليات بها.



الصورة رقم(11) :
طريق ثالثي بتحصيص 529 قطعة

ج-4- ممرات المشاة: تتمثل أساسا في شبكة من الأرصفة المحيطة بالجزر. تمتد بشكل موازي لأروقة سير العربات. يتراوح عرضها مابين1.5م في شوارع الخدمة (الطرق الثالثية) و 2م في الشوارع الثانوية(التجميعية). و هي على العموم ذات حالة جد سيئة و غير مهيأة. بالإضافة إلى تواجد ممرات تقطع الجزيرات الطويلة، يقدر عددها بـ8 ممرات في التحصيص. يتراوح عرضها بين2 و5 م و حالتها لا تختلف عن حالة الأرصفة.

ج-5- مواقف السيارات: لا يتوفر التحصيص على مواقف للسيارات بالمعنى التقني. ماعـدا موقف واحد فرضته شبكة التقطيع يقع بغرب التحصيص، تقدر مساحته بـ246م^2 يستوعب حوالي17 سيارة في آن و احد. أما في باقي التحصيص فالتوقف يكون على قارعة الطريق.

3- مدينة القرارم قوقة:

أ- تحصيص 127 قطعة: تتخلل التحصيص شبكة مهمة من الطرق المشكلة لمنظومة الحركة. تمثل 46.40 % من مساحة التحصيص، و تتميز بكثرة النهايات المغلقة للشوارع حيث نلاحظ:

أ-1- الطرق الأولية: تتمثل في الطريق الوطني رقم"27" المار بجنوب التحصيص. و هو ذو حالة جيدة يقدر عرضه بـ20م. يتكون من قارعتين تفصل بينهما جزيرة من الأرصفة.

أ-2- الطرق الثانوية: تتمثل في الطريق الفاصل بين التحصيص و تحصيص86قطعة. و الطريق الذي يتوسط التحصيص و يقوم بربطه بوسط المدينة. و هما مسفلتان و ذوا حالة متوسطة، يقدر عرضهما بـ11م.

أ-3- الطرق الثالثية: ميزتها الأساسية أنها ذات نهايات مغلقة في أغلب الأحيان. تقوم بربط مختلف أجزاء التحصيص ببعضها و بالطرق الثانوية. تتميز بكونها مسفلتة في بعض أجزائها، و ذات حالة متوسطة إلى رديئة في البعض الآخر. بسبب تعرضها للسيول و عمليات الحفر.



الصورة رقم(12): طريق ثالثي ذو نهاية مغلقة

أ-4- مواقف السيارات: نسجل نمطين من هذه المواقف. الأولى تتمركز في نهايات الشوارع المغلقة، و التي يقدر عددها بـ9 مواقف، تتراوح مساحاتها بين 168 و351 م، تستوعب ما بين 5 إلى 14سيارة في آن واحد. و الثانية تتوضع على جانب الطريق، يقدر عددها بـ3 مواقف، تقدر مساحة الواحد منها بـ106م، و يستوعب 10 سيارة في آن واحد.

أ-5- ممرات المشاة: تتشكل أساسا من الأرصفة، التي تمتد على طول الطرق من الجانبين، يتراوح عرضها مابين1 و2م. و هي على العموم ذات حالة متوسطة و مغطاة في معظمها بطبقة من الإسمنت. بالإضافة إلى الممرات التي تقوم بالربط بين النهايات المغلقة

منظومة الحركة 127 137 190

للشوارع. و التي قدر عددها بثلاثة ممرات، يبلغ عرضها حوالي 2م و طولهـا حـوالي 30م. و هي على العموم ذات حالة رديئة تتطلب عمليات تهيئة.

ب- تحصيص الرياض: يتخلل التحصيص مجموعة مهمة من الطرق تحتل مـا يزيـد عـن 40% من إجمالي مساحة التحصيص و هي تتكون من :

ب-1- طرق ثانوية: تتمثل في الطريق الرابط بين الطريق الوطني رقم"27" و مركـز المدينة، و الذي يحد التحصيص من الجهة الجنوبية. يقدر عرضه بـ 18م، وهو ذو حالة جيدة باعتباره أحد مداخل المدينة.

ب-2- طرق ثالثية: تمثل المساهم الأكبر في منظومة الحركة داخل التحصيص. و هي ذات حالة متوسطة إلى رديئة. مسفلتة في بعض الأجزاء و غير ذلك في البعض الآخر. يقـدر عرضها بـ10 م، و تتميز بوجود بعض النهايات المغلقة.

ب-3- مواقف السيارات: يتواجد بالتحصيص عشرة مواقف للسيارات. ثلاثة على شكل نهايات مغلقة لبعض الشوارع، تتراوح مساحتها بين 70 و128م، تتسع لما بين 4 و7 سـيارات فـي الموقف. و أربعة أخرى تتوضع بجانب قارعة الطريق، مساحتها تتراوح بـين 170و180م^2، تستوعب مابين 13 و14 سيارة في الموقف. و هي منتشرة بشكل جيد عبر كامل التحصيص.

ب-4- ممرات المشاة: تتمثل أساسا في الأرصفة، التي يقدر عرضها بـ2م، أو يقل عن ذلك في بعض الأحيان. بسبب الاعتداء عليها من بعض المستفيدين. و هي ذات حالـة رديئـة نوعا ما لكونها غير مهيأة، ما عدا في الشارع المؤدي إلى وسط المدينة.

ج- المنظر الجميل: تٌمثل شبكة الطرق في التحصيص ما يقارب 19.30 % مـن إجمـالي مساحة التحصيص و هي تتكون من :

ج-1- طرق أولية: تتمثل في الطريق الـوطني رقـم"27"، المـار بجنـوب وغـرب التحصيص. يتميز بحالته الجيدة و عرض يزيد عن 20م.

ج-2- طرق ثانوية: تتمثل في الطريق المار بشمال التحصيص، يقدر عرضه بـ 18م. و هو ذو حالة جيدة باعتباره أحد أهم مداخل المدينة. يتكون من قارعتين لسير العربـات فـي الاتجاهين.

ج-3- طرق ثالثية: تتميز بكونها ذات حالة متوسطة على العموم، مع تواجـد بعـض الأجزاء التي تعاني من التدهور نتيجة لعمليات الحفر. و التي رغم كونها مسفلتة فهي تحتـاج إلى إعادة تهيئة. يقارب عرض معظمها 10 أمتار.

ج-4- مواقف السيارات: شبه منعدمة في التحصيص. ماعدا تلك المتواجدة في المنطقة الجنوبية منه. و هي ذات مساحات صغيرة لا تتعدى 50م^2، و تستوعب مـالا يزيـد عـن 4 سيارات.

ج-5- ممرات المشاة: كغيرها في باقي التحصيصات فهي ممثلة في الأرصفة. التي لا يزيد عرضها عن2م، و يصل إلى أقل من 1م في بعض الأحيان. و هي ذات حالة سيئة بسبب عدم استوائها و اختلاف مناسيبها وعدم تهيئتها. كما يشتمل التحصيص على بعض الممـرات، التي سخرت في الأصل لتمرير بعض الشبكات، بسبب متطلبات الموضع، يتراوح عرضها بين 4 و17م، و هي دون تهيئة و يصعب على عمال البلدية الولوج إليها لإصلاح الأعطال.

و منه و بصفة عامة فإنه يمكن القول بأن منظومة الحركة في مجال الدراسة تتميز بـ :

✓ كونها تحتل نسبا متفاوتة من مساحة التحصيصات تراوحت بين 18.62 و46.30 % و هي على العموم غير مطابقة في البعض منها للمعدلات التخطيطية المعتمدة في الجزائر. و التي تقدر نسبتها بـ 30 % من إجمالي مساحة التحصيص[1]، في حين يفرض مـثلا فـي المملكـة العربية السعودية بأن لا تتعدى 20% منها [2].

✓ الطرق الأولية كانت ذات حالة جيدة في أغلب التحصيصات و ذات أبعاد مقبولة ، لكن تواجدها يختلف من تحصيص إلى آخر حسب موقع كل واحد منها.

✓ الطرق الثانوية تغيرت أبعادها من تحصيص إلى آخر بين 12 و18م و حالتها تغيـرت بين الرديئة و المتوسطة، وفي بعض الأحيان جيدة.

✓ الطرق الثالثية: اشتركت في كونها ذات حالة جد سيئة في جل التحصيصات المنجـزة بعد سنة 1990 و الحالة المتوسطة في ما قبل ذلك ، أما أبعادها فقد تراوحت بين 6 و12م .

✓ تميز منظومة الحركة في التحصيص المخالف"برزيق" بعجز شبه كلي. و حالة أقل مـا يقال عنها أنها جد رديئة، خاصة أمام بقائها على حلتها الطبيعية، لـم تعـرف حتـى رصـف الأتربة.

✓ مواقف السيارات: نسجل حضورها المميز والمناسب في بعض التحصيصات، و غيابها الشبه كلي في بعضها الآخر. و عموما فإنه يمكن القول أنها غائبة فـي معظـم تحصيصـات

(1) التعليمة الوزارية 008 الصادرة في 28اكتوبر 1996، المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن.
(2) المملكة العربية السعودية، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي، مصدر سابق، ص 1.

الوكالة العقارية، و متواجدة بشكل مناسب في باقي التحصيصات. سواء من حيث التوزيع أو قدرة الإستعاب.

✓ ممرات المشاة ممثلة في جل التحصيصات بالأرصفة. و هي ذات حالة سيئة في كل التحصيصات المنجزة بعد 1990، و حالة متوسطة في تحصيصات البلدية. حيث تقوم هذه الأخيرة بتهيئة التحصيصات التي أنجزت تحت وصايتها فقط. في حين تبقى التحصيصات الأخرى من مهمة الوكالة التي توقفت تدخلاتها في عملية رص الأتربة فقط و تهمل عمليات التسيير و الصيانة.

✓ و على العموم فإن شبكة الطرق في التحصيصات المدروسة تضمن و صول السيارات و المشاة إلى جميع نقاط التحصيص. غير أنها تتسم في العديد منها بالحالة السيئة، التي ساهمت في الإنقاص من كفاءة منظومة الحركة فيها.

✓ زد إلى ذلك و رغم اختلاف كل من الطرق الرئيسية و الثانوية و الثالثية من حيث الأبعاد. إلا أنها تفتقر إلى ما يعرف بالتدرج الهرمي للشوارع، الذي يهتم بتوفير نوع من الخصوصية للمجال السكني في التحصيصات، من خلال تدرجها من المجال الخاص إلى الشبه الخاص ثم شبه العام فالعام.

II- شبكات المرافق:

تعتبر شبكات المرافق العامة إحدى أهم مكونات البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية. لما لها من تأثيرات جد مباشرة على محيطها البيئي و الإجتماعي. و المساهمة في تشكيل مفردات التنمية المستدامة فيها، من خلال المساهمة في تحسين الأحوال الصحية والبيئية للتحصيص. و تتشكل شبكات المرافق بالأساس من:

1- شبكات مياه الشرب:

تشكل المحرك الأساسي لعملية التنمية المستدامة في التحصيصات السكنية، لما لها من دور مباشر في توفير حاجيات ساكنة التحصيصات من الماء. و من خلال الاستطلاعات الميدانية، تم الوقوف على أنه لتوفر الماء أو غيابه دور أساسي في استقطاب السكان للتحصيص أو عزوفهم عنه. حيث أنه و من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال المباشر مع السكان و الهيئات المعنية لاحظنا النقاط التالية:

♦ توفر كل من تحصيصات مدينة فرجيوة و القرارم قوقة على شبكة مياه الشرب بنسـبة 100 %. و يبقى التزود بالمياه مرة كل يوم أو يومين كأقصى تقدير، خاصة أمام التحسن الذي سجلناه في الآونة الأخيرة في نظام التزويد، مع بدأ استغلال مياه سد بن هارون.

♦ في حين تم تسجيل عدم صلاحية الشبكة في كل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة بمدينة ميلة. و التي يعاني سكانها من غياب كلي لماء الحنفية، بسبب تلف الشبكات أو غيابها في بعض الأجزاء. ما جعل من اعتماد السكان على الصهاريج و حفر الآبار أمر لا مفر منه. مـا ساهم بدوره في عزوف العديد منهم عن التحصيصين.

♦ كما شهد كل من التحصيص الشمالي بمدينة ميلة و تحصـيص 105 قطعـة بمدينـة فرجيوة عمليات تجديد شبكة مياه الشرب، الذي ساهم في رفع كفاءتها و القضاء على التسربات.

♦ كما لوحظ الغياب التام لشبكة إطفاء الحريق في جل التحصيصات المدروسة. لكونهـا عنصر مغَيب تماما عن واقع التعمير في الجزائر.

2- شبكات الصرف الصحي:

تؤثر شبكات الصرف الصحي بشكل مباشر على التنمية العمرانية فـي التحصيصـات السكنية، و غالبا ما تكون عملية مد هذه الشبكات من أولى عمليات التعمير. إذ سجلنا توفر جل التحصيصات المدروسة على هذه الشبكة بنسبة 100%، ما عدا تحصيص برزيق الذي سـجلنا تواجدها ببعض أجزائه فقط و غيابها عن البعض الآخر، و الجزء المنجز تم بمبادرة من السكان أنفسهم و يعاني من بعض الإختلالات. أما من حيث الكفاءة فهي تختلف من تحصـيص إلـى آخر، متأثرة بعمليات الحفر و الأشغال التي ساهمت في إتلاف بعض الأجزاء منها. خاصة في تحصيص بن محجوب و بوالمرقة في مدينة ميلة، اللذان يعانيان من بعض التسربات السطحية. بالإضافة إلى إتلاف أغطية بعض البالوعات، و ماله من أخطار على مسـتعملي الطريـق، و تَبِعات ذلك على البيئة البصرية و الصحية للتحصيص.

كما تجدر الإشارة هنا إلى غياب شبه كلي لعمليات تصريف مياه الأمطـار فـي جـل التحصيصات. و التي تعتمد على قارعة الطريق كمسار لها، خاصة في فصل الشتاء. ما يخلق شبكة من السيول و الخنادق و البرك. في ظل عـدم سـفلتة معظـم الطـرق بالتحصيصـات المدروسة.

3- شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية:

جل التحصيصات المدروسة مزودة بهذه الشبكة بنسبة 100%. ماعدا تحصـيص بـن محجوب و برزيق بمدينة ميلة ، أين سجلنا في الأول إسناد العملية إلى مؤسسة مقاولتية، فـي انتظار انطلاق الأشغال، أما الثاني فيعتمد سكانه على الأحياء المجاورة، و منهم من يضطر إلى جلبها على بعد يزيد عن 200م. كما إستفاد تحصيص 529 قطعة بمدينة فرجيوة مـن شـبكة الكهرباء التي أصبحت قيد الاستغلال في شهر ماي 2008 فقط. و تبقى عملية الربط بالشـبكة تمس جميع المساكن المشغولة. في حين تبقى بعض المباني الشاغرة في انتظار تقدم أصـحابها بطلب التوصيل.

أما فيما يخص الإنارة العمومية. و رغم توفرها في جل التحصيصات المدروسة، إلا أن نسبة تغطيتها تختلف من تحصيص إلى آخر، و من شارع إلى آخر داخل نفس التحصيص. إذ سجلت نقصا في التغطية في كل من تحصيص بوالمرقة بمدينة ميلة، و تحصيص 529 قطعة و 306 قطعة بمدينة فرجيوة و تحصيص 127 قطعة بمدينة القرارم.

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن هذه الشبكة ساهمت في العديد من الأحيان في تشويه البيئة البصرية للتحصيصات، بدلا من أن تكون عنصرا جماليا في ضمنها. بسبب طريقة توضعها و الأثاث المستعمل في ذلك. و التي كانت في غالبيتها على شكل أعمدة إسمنتية أو حديدية لا تمد إلى التذوق الجمالي بصلة.

صورة رقم(13): بعض النماذج لشبكة الكهرباء



4- شبكة توزيع الغاز الطبيعي:

من خلال المعاينة الميدانية و الاتصال بمؤسسة سونلغاز سجلنا تواجد هذه الشبكة بمعظم التحصيصات المدروسة. ماعدا تحصيصي بوالمرقة و برزيق بمدينة ميلة فهما يفتقدان إلى هذه الشبكة. و لكن الملاحظ هنا هو اختلاف نسبة الربط بهذه الشبكة من تحصيص إلـى آخـر. إذ

سجلنا عدم ربط بعض المساكن بكل من تحصيص 529 قطعة بمدينة فرجيـوة، و تحصـيص 127 قطعة بالقرارم. و ذلك يعود بالأساس إلى عدم القدرة على دفع تكاليف العمليـة أو عـدم إشغال المسكن و على العموم فإن نسبة الربط تفوق 96 % من المباني المشغولة ضـمن جـل التحصيصات.

III - الارتفاقات:

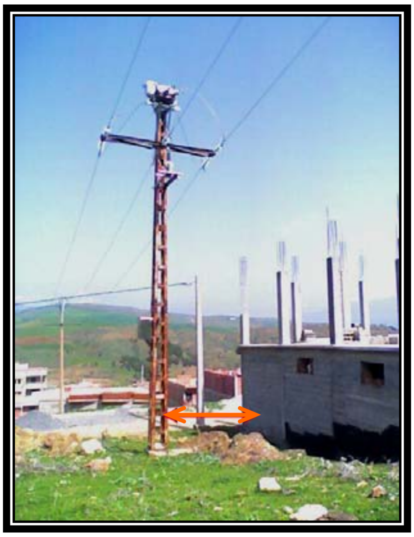
و تتمثل في العوائق الطبيعية و الصناعية التي تعيق عملية التعمير. ينبغي على كل من صاحب التحصيص أو المستفيد احترامها، و عدم الاعتداء على الرواق المخصـص كارتفـاق عنها. و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات مجال الدراسة تم توقيع الارتفاقات التالية:

- وجود انحدارات شديدة بالجهة الشمالية و الغربية للتحصيص الشمالي بمدينة ميلة، ما ساهم في توقيع حدوده الطبيعية باعتبارها عوائق تحد من امتداده في هذه الجهات.

- و جود خط كهربائي للتوتر المتوسط، يمر بوسط تحصيص بوالمرقة. ساهم في خلق رواق للارتفاق يزيد عرضه عن30م، يقوم باختراق التحصيص مـن الشـرق إلـى الغـرب. بالإضافة إلى آخر يمر بوسط تحصيص127 قطعة بمدينة القـرارم لـم يراعـى فيـه رواق الارتفاق.



صورة رقم(14) رواق الارتفاق للخط الكهربائي تحصيص بوالمرقة



صورة رقم(15) بناية لم تحترم رواق الارتفاق بتحصيص بوالمرقة

- وجود واد يحيط بتحصيص بوالمرقة من الجهة الغربية ساهم في خلق رواق للارتفاق و لكن ما سجلناه هو اعتداء بعض السكان على هذا الارتفاق و ضم أجزاء منه إلـى المسـاحة الخاصة.

- وجود الطريق الوطني رقم(79) بالنسبة لكل من تحصيص بوالمرقة بمدينة ميلة الذي يحده من الجهة الشمالية. و تحصيص 529 قطعة بفرجيوة و الذي يمر بحدوده الجنوبيـة. مـا ساهم في خلق رواق للارتفاق يزيد عرضه عن 15م في الأول، و اصطفاف المباني في الثاني

مباشرة على حافته دون مراعاة رواق الارتفاق. بالإضافة إلى مرور الطريق الوطني رقم (27) بالحدود الجنوبية لكل من تحصيص المنظر الجميل و 127 قطعة بمدينة القرارم ساهم في خلق رواق للارتفاق يفصلهما عنه.

إن الهدف من ترك مساحات شاغرة كأروقة للارتفاق هو توفير الأمان لساكنة التحصيصات و تجنيبهم الإزعاج و الأخطار. و لكن الملاحظ على أرض الواقع هو مساهمة هذه الارتفاقات في خلق نوع من التقطيع في النسيج الحضري للتحصيصات، خاصة إذا كانت تمر بوسطها كما هو الحال في تحصيص بوالمرقة. ما يتوجب هنا وضع حلول تخطيطية، كإنشاء مساحات خضراء على مساحة الارتفاق تساهم في طمس معالم الانقطاع الحضري من جهة، و توفير أماكن للترفيه و الاستجمام لساكنة التحصيص من جهة أخرى. أي تحويلها من عنصر سلبي في البيئة العمرانية إلى عنصر إيجابي في البيئة الوظيفية و البصرية.

IV- جمع النفايات:

تعد عملية جمع النفايات في التحصيصات السكنية و التخلص منها إشكال بيئي أساسي، يزداد حجمه بزيادة الكثافة السكانية. خاصة أمام ازدياد المستوى المادي و الحضاري لساكنة التحصيص، و ما يواكبها من تزايد و اختلاف الأنماط الاستهلاكية. و بالتالي الزيادة في كمية المخلفات[1]. و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات المدروسة لاحظنا أنها تعاني بشكل عنيف من هذا الإشكال. خاصة أمام غياب أماكن مخصصة لجمع النفايات، التي يتم وضعها على حافة الرصيف أمام كل منزل. و ما يزيد الوضع تأزما هو عدم ضبط مواعيد محددة لجمع النفايات. ما يجعلها تبقى مكدسة و لأوقات طويلة تصل إلى عدة أيام في بعض الأحيان. خاصة إذا علمنا أنه مثلا في تحصيص بوالمرقة و بن محجوب يتم جمعها مرتين في الأسبوع فقط. أما في تحصيص 529 قطعة بفرجيوة، فإن شاحنة جمع النفايات تمر بحواف التحصيص فقط دون الولوج إلى داخله. ما يجعل السكان يتكبدون عناء إيصالها إليها. ما يؤدي بالعديد منهم إلى التخلص منها في المساحات المخصصة لاستقبال التجهيزات و القطع الشاغرة، و التي أصبحت بدورها بؤرا سوداء ضمن البيئة العمرانية للتحصيصات المدروسة. و ما يواكب ذلك من آثار سلبية كانتشار الروائح الكريهة و الحشرات الضارة. و ما يزيد الوضع تأزما أكوام الأتربة و مخلفات البناء المنتشرة هنا وهناك. و التي أصبحت من مفردات البيئة العمرانية للتحصيصات

---

[1] محمد علي خوجة، محاضرات مقياس حماية البيئة، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004-2005.

السكنية. الذي يعد في حد ذاته تحديا صارخا لدفاتر الشروط التي ألحت على عدم ترك مواد البناء مكدسة في الشوارع فما بالك بمخلفات البناء.

V- التأثيث الحضري و تنسيق المواقع:

إن تنسيق المواقع ما هو إلا تنسيق عمراني لتكوين صورة مميزة للبيئة الخارجية، يدخل تحت إطارها تنسيق كل من المباني والشوارع والطرقات والممرات ومواقف السيارات، ومواد الرصف والمسطحات الخضراء والأشجار وأحواض الزهور، والمقاعد الخارجية والأسوار وأماكن تجميع القمامة، والملاعب و الإضاءة الخارجية واللافتات والسلالم والمنحدرات. وبصفة عامة فان كل عنصر من عناصر تنسيق المواقع له صفات خاصة وقواعد تمكنه من تحقيق نتائج معينه في تنسيق البيئة الخارجية.(1)

أما في مجال الدراسة فإن العملية غائبة عن الواقع العمراني للتحصيصات السكنية في مجال الدراسة. إلا أنه توجب إثارة هذه النقطة بهدف تذليل النقائص في هذا المجال. إذ يعتبر التأثيث الحضري للشوارع أو ما يطلق عليه عند مخططي المدن بـ "تنسيق المواقع" من أهم المفردات العمرانية المشكلة للبيئة العمرانية لأية مشروع حضري. من خلال استخدامها كمعالجات بيئية و بصرية للمجال العمراني. كاستخدام التشجير على حافة الشوارع و الممرات لتوفير الظلال، و المساهمة في تطوير البيئة البصرية. بالإضافة إلى توفير أثاث الشوارع من أعمدة الإنارة، و مقاعد الجلوس و النوافير و إشارات المرور...، و التي تعتبر عناصر مهمة ضمن البيئة العمرانية لأي مجال سكني. خاصة إذا ما نُسقَت بشكل كامل فيما بينها، و مع باقي عناصر التصميم الحضري. و لكل منها دوره الفاعل في تكامل التفاعل الحضري للتحصيص و إضفاء طابع الجمال و التناسق على بيئته العمرانية. فأين تحصيصات مجال الدراسة من كل هذا ؟

إن العارف بمجال الدراسة يمكن أن يختلف معي كثيرا في هذه النقطة باعتبار أن التحصيصات السكنية المدروسة لا تعرف هذا المصطلح حتى ضمن قاموسها من الناحية النظرية فما بالك بأرض الواقع؟

و من النقائص التي تعرفها التحصيصات مجال الدراسة في هذا الجانب نذكر:

♦ وجود العديد منها في حالة تكثيف عمراني خاصة الحديثة. ما ساهم في التقليل من الفراغات الخارجية و الساحات العمومية، التي بدورها تساهم في توفير مساحات للتأثيث

(1) فاروق حيدر، " التصميم المعماري"، مقالة مقتبسة من الانترنت، www.arch4all.net.

الحضري و التشجير. خاصة أمام ضيق الأرصفة التي لا تسمح في بعض الأحيان حتى بمرور الأشخاص. فما بالك إذا أضيفت إليها عناصر التأثيث الحضري.

♦ غياب شبه كلي لعمليات التشجير في الشوارع. ما عدا تلك الناجمة عن مبادرات فردية من السكان. و التي تتسم في الغالب بالعشوائية وعدم الانتظام، و حتى عدم القدرة على اختيـار الأشجار المناسبة، و التي تفتقد إلى اللمسة الفنية في غرسها و حتى في العناية بها.



صورة رقم(16): التشجير في إحدى شوارع تحصيص 105 قطعة

♦ غياب السفلتة عن جل الطرق و الأرصفة في جل التحصيصات المدروسة. و تبقى تلك المهيأة منها تتسم بالعشوائية و غياب اللمسة الفنية عنها.

♦ عدم الاهتمام باختيار الأثاث المناسب لانجاز شبكة الكهرباء و الإنارة العموميـة فـي تحصيصات مجال الدراسة. فأعمدة الكهرباء في غالبيتها شواهق إسمنتية أو حديدية لا تمد بصلة إلى البيئة العمرانية السكنية. و لا تملك أدنى سمات الجمال الفني في تنسيق المواقع و التصـميم الحضري. و نفس الشيء بالنسبة للإنارة العمومية التي تعتمد على نفس الأعمـدة فـي أغلـب الأحيان. و التي كانت أكثر مساهمة في تشويه البيئة البصرية منها في تنسيق الموقع.

♦ كل هذا في ظل غياب المساحات الخضراء و الساحات العمومية المهيأة و المجهـزة و بقاء المساحات المخصصة لاستقبال التجهيزات شاغرة يجعل من الحديث عن تنسيق الموقع في تحصيصات مجال الدراسة مؤجل إلى حين.

خلاصة المبحث:

رغم احتواء التحصيصات المدروسة على شبكة جد مهمة لمنظومة الحركة، إلا أنها تتسم في العديد منها بالحالة السيئة، ما ساهم في الإنقاص من كفاءتها و جعل من سلبياتها تطغى على إيجابياتها. أما باقي الشبكات و رغم تواجدها في جل التحصيصات إلا أنها تعاني العديـد مـن النقائص. كافتقاد بعض التحصيصات في مدينة ميلة لمياه الحنفية، ما ساهم في عزوف العديـد

من السكان عنها. و تعرض شبكة تصريف المياه القذرة إلى العديد من الأعطاب في كل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة. بالإضافة إلى شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية التي ساهمت في تشويه البيئة البصرية للتحصيصات المدروسة، بدلا من أن تكون عنصرا جماليا في ضمنها.

المبحث الثالث: الاستخدامات المكملة للمجال السكني:

كثيرا ما ينظر إلى التحصيص السكني على أنه مدينة صغيرة ضمن مدينة كبيرة، يجب أن تتوفر على كل مقومات الحياة الاجتماعية و الإقتصادية. من خلال تخطيط جانبها الوظيفي بما يسمح لساكنتها من الإستفادة من مختلف المرافق و التجهيزات، و الخدمات التجارية بشكل مريح. و ليس بالضرورة هنا أن تتوفر هذه المرافق و الخدمات التجارية مباشرة في التحصيص، و إنما العمل من أجل تمكين ساكنتها من الحصول على متطلباتهم الخدماتية بأقل جهد وأقصر وقت، وأقل تكلفة، في ظل المؤشرات التخطيطية المعمول بها.

I- التجهيزات العمومية *:

تُعَرفُ التجهيزات، بأنها كل المؤسسات الضرورية للحياة اليومية لساكني التحصيصات. من مؤسسات تعليمية و صحية، و تجهيزات العبادة و الترفيه و غيرها[(2)]. حيث أن منها ما يجب أن يتوفر بالتحصيص مباشرة أو في جواره المباشر، ومنها ما ليس بالضرورة تواجدها بالقرب من التحصيص. و لكل منها بعد معين لا يجب أن تتعداه، لأجل تمكين سكان التحصيص من الإستفادة منها بأقل جهد و تكلفة و أقصر وقت ممكن. باعتبارها عوامل أساسية تساهم في الحكم على مدى نجاح التخطيط العمراني للتحصيص. من خلال توزيع مختلف الاستخدامات السكنية و الخدماتية داخل محيطه العمراني. وكذلك طريقة اختيار الموضع، الذي يمكن الحكم عليه بمدى سهولة إستفادة سكانه من التجهيزات و المرافق المتوضعة في الأحياء المجاورة و باقي أنحاء المدينة. على ضوء كل هذه المؤشرات سنحاول تحليل طريقة توضع هذه التجهيزات داخل تحصيصات مجال الدراسة و مكان تواجد تلك التي تخدمها في باقي المدينة:

1- مدينة ميلة:

اختلفت المساحات المخصصة للتجهيزات ضمن التحصيصات المدروسة في مدينة ميلة من تحصيص إلى آخر. حيث خصص لها ما يقارب 3907.25م^2 في التحصيص الشمالي و

* بعد التجهيزات عن التحصيصات تم حسابها انطلاقا من المخططات، و ذلك بشكل أفقي مباشرة من حدود التحصيص الأقرب إليها.

(2) محمد الهادي لعروق، محاضرات مقياس تهيئة حضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة ، 2004/2003.

التجهيزات   ميلة

3645.80م^2 في تحصيص بن محجوب، و قد بلغت49057.845م^2 بتحصيص بوالمرقة. في حين كانت غائبة تماما عن المكونات العمرانية لتحصيص برزيق. أما في ما يخص تلك التي توفر خدماتها لسكان التحصيصات فقد تم الوقوف على النقاط التالية:

1-1- التجهيزات التعليمية: يستفيد التحصيص الشمالي من خدمات ابتدائية للطور الأول و الثاني تقع بالجزء الجنوبي الغربي منه. بالإضافة إلى أخرى تقع بمحاذاته من الجهة الجنوبية الغربية. في حين يستفيد من خدمات الطور الثالث و التعليم الثانوي من إكمالية "بن اعميرة" وثانوية "بوالصوف"، الواقعتان على بعد 265 و115م على التوالي من حدوده الجنوبية الشرقية.

أما بالنسبة لتحصيص بن محجوب فهو يستفيد من إكمالية "محمد الصالح دهيلي"، الواقعة بالجهة الجنوبية منه. في حين يضطر تلاميذ الطور الأول و الثاني إلى الانتقال إلى ابتدائية "العربي بن رجم"، الواقعة في وسط المدينة مقابل محطة المسافرين، على بعد 495م من الحدود الشرقية للتحصيص. مع المخاطر التي تلحق بهم أثناء عبور الطريق الوطني رقم"79"، في حين هناك منهم من يستفيد من خدمات الابتدائية الواقعة بحي الكمونية، على بعد325م من الحدود الجنوبية الشرقية للتحصيص.

أما فيما يخص تحصيص بوالمرقة فهو الآخر يعاني من افتقاده للتجهيزات التعليمية. حيث يضطر تلاميذ الطور الأول و الثاني، إما للانتقال إلى الابتدائية الواقعة بمركز المدينة "العربي برجم" على بعد 1065م من حدوده الشرقية، مع مخاطر عبور الطريق الوطني. أو تلك الواقعة في منطقة النشاطات و التي تبعد عن الحدود الغربية للتحصيص بـ810م. أما فيما يخص التعليم الإكمالي فيستفيد التحصيص من خدمات متوسطة "محمد الصالح دهيلي". الواقعة بتحصيص بن محجوب على بعد 175م عن حدوده الشرقية. في حين يعتمد كل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة على الثانويات المتواجدة بمركز المدينة.

أما فيما تعلق بتحصيص برزيق فهو الآخر يعتمد في الحصول على الخدمات التعليمية من الأحياء المجاورة، حيث تبعد المدرسة الابتدائية أحمد حماة بـ 192.5م عن الحدود الشمالية للتحصيص، و إكمالية "معارك الجبل الأخضر" بـ101م عن حدوده الجنوبية، كما توجد ثانوية في طور الإنجاز على الحدود الجنوبية للتحصيص.

1-2- التجهيزات الصحية: يتواجد بمحاذاة تحصيص بن محجوب من الجهة الجنوبية الشرقية عيادة متعددة الخدمات. انتهت بها الأشغال، في انتظار أن تفتح أبوابها لاستقبال سكان

التحصيص. أما حاليا فإن تحصيص بن محجوب ككلٍ من التحصيص الشمالي و تحصيص بوالمرقة، يعتمدون على نظيرتها المتواجدة بوسط المدينة. حيث يبعد المركز الصحي الجواري بـ225م و 925م عن الحدود الشرقية لكل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة على التوالي. في حين يتواجد المستشفى على بعد 1265م عن الحدود الجنوبية للتحصيص الشمالي، و 475م و1205م عن الحدود الشرقية لكل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة على التوالي. أما تحصيص برزيق فإنه يستفيد من خدمات قاعة العلاج المتواجدة على بعد 143م عن حدوده الشمالية الغربية.

1-3- التجهيزات الدينية: تعاني التحصيصات المدروسة من انعدامٍ للتجهيزات الدينية التي تغيب حتى عن جوارها المباشر. حيث يستفيد التحصيص الشمالي من المسجد الواقع بحي بن صالح على بعد 500م من حدوده الجنوبية. في حين يعتمد كل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة على تلك المتواجدة بمركز المدينة. إذ يبعد أقرب مسجد بـ375 و955م على التوالي عن الحدود الشرقية للتحصيصين، في حين يستفيد تحصيص برزيق من خدمات المسجد الواقع على بعد 92م من حدوده الجنوبية الشرقية.

1-4- التجهيزات الرياضية وملاعب الأطفال: يحتوي التحصيص الشمالي على ملعب جواري للأطفال يقع في شماله الغربي. كما هو الحال بالنسبة لتحصيص برزيق الذي يتواجد بحدوده الشمالية ملعب جواري و دار للشباب تحتوي على العديد من التجهيزات الرياضية و الترفيهية. في حين تفتقر باقي التحصيصات لهذا النوع من التجهيزات. رغم برمجت أكثر من ثلاث قطع أرضية لإنجاز ملاعب الأطفال في تحصيص بوالمرقة، غير أنها لم تهيأ بعد. و تستغل في رمي مخلفات البناء و الفضلات.

1-5- التجهيزات الثقافية والإدارية: نسجل الغياب الكلي للتجهيزات الإدارية عن التحصيص الشمالي و عن محيطه المباشر. ليبقى التحصيص يعتمد على تلك المتواجدة في مركز المدينة. إذ توجد أقربها في حي بوالتوت(الحي الإداري)، على بعد630م من الحدود الجنوبية للتحصيص.

أما فيما يخص تحصيص بن محجوب فتتواجد بمحاذاته من الناحية الشرقية مديرية السكن و التجهيزات العمومية. في حين نجد أن تحصيص برزيق يقع في منطقة ذات تواجد مرتفع للتجهيزات الإدارية كمديرية التربية و نزل المالية و مديرية سونلغاز و...، أما تلك التي تمس المصالح المباشرة للسكان كمقر البريد و الفرع البلدي و الأمن الحضري تبقى غائبة

تمام عن التحصيصات المدروسة في مدينة ميلة. أين يضطر سكانها إلى الاعتماد على نظيرتها في مركز المدينة. إذ يبعد مثلا مقر البريد بـ 275م و 1000م عن الحدود الشرقية لكل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة على التوالي. ما يخلق نوعا من الإكتضاض عليها و ضياعا للوقت والجهد بالنسبة لسكان التحصيصات.

1-6- المساحات الخضراء والساحات العمومية: رغم تخصيص قطع أرضية لاستقبال المساحات الخضراء في كلٍ من التحصيص الشمالي و تحصيص بوالمرقة إلا أنها تبقى دون تهيئة وتعاني من اعتداءات السكان عليها. من خلال ضم أجزاء منها إلى فراغاتهم الخاصة.

1-7- تجهيزات النقل العام: يستفيد التحصيص الشمالي من خدمة وسائل النقل الحضري الذي تربطه بالمدينة. و التي لا تمتلك مكانا مخصصا لتوقفها، فتصطف على قارعة الطريق في وسط التحصيص. بينما يستفيد تحصيص بوالمرقة من وسائل النقل الحضري العاملة على خط وسط المدينة منطقة النشاطات، و التي تبقى خدماتها ناقصة سواء من حيث التغطية أو عدم الانتظام. في حين يستفيد تحصيص برزيق من خدمات الحافلات العاملة على خط 'وسط المدينة الخربة' و 'وسط المدينة حي 300 مسكن' و التي تمر بالحدود الشمالية والجنوبية للتحصيص.

- ✓ و على العموم فإنه يلاحظ نقصا واضحا للتجهيزات الجوارية في تحصيصات مدينة ميلة، التي تبقى غائبة حتى عن جوارها المباشر. ما يجعل من اعتماد هذه الأخيرة على تلك المتواجدة بمركز المدينة أمر حتمي. ما يشكل ضغطا و إكتضاضا عليها.
- ✓ بالإضافة إلى بقاء العديد من المساحات المخصصة لاستقبال التجهيزات شاغرة دون استغلال. ما ساهم في تشويه البيئة الحضرية للتحصيصات و خسارة السكان لخدمات هم بأمس الحاجة إليها.
- ✓ كما أن لغياب التجهيزات الجوارية عن بعض التحصيصات، خاصة تلك التي تمس المتطلبات المباشرة للسكان (ابتدائية، قاعة علاج ...) ساهم في عدم استقرار السكان فيها.

2- مدينة فرجيوة:

اختلفت نظرة مخططي التحصيصات في مدينة فرجيوة بالنسبة للاستخدامات المكملة للمجال السكني من تحصيص إلى آخر. أين كان هذا الاختلاف أكثر بروزا ما بين تحصيصات البلدية المنجزة قبل 1990 و التحصيصات المنجزة بعد 1990. إذ لاحظنا غياب المساحات المخصصة للتجهيزات في الأولى بصورة شبه كلية. و التي تم تدارك الوضع فيها فيما بعد

بإنجاز بعض التجهيزات في المناطق المجاورة لها، في حين خصصت لها مساحات مهمة في تحصيص529 قطعة، قدرت بـ 19036.53 م^2، موزعة على ستة قطع أرضية. بالإضافة إلى تخصيص ما يقارب 7756.06م^2 كمساحات خضراء وساحات عمومية، موزعة على ثلاثة قطع أرضية. ولكن ومن خلال المعاينة الميدانية فقد لوحظ بقاء جل هذه المساحات كفضاءات شاغرة تغزوها أكوام الأتربة و مخلفات البناء و الأشواك. فأصبحت عنصرا مشوها للمظهر العمراني بدلا من كونها عنصرا جذابا وديناميكا ضمن محيطها.

أما من حيث التجهيزات التي تخدم سكان التحصيصات المدروسة فإننا نسجل ما يلي:

2-1- التجهيزات التعليمية: إستفادة تحصيص105 قطعة من خدمات المدرسة الابتدائية "محمد شوارفة" الواقعة على بعد 64م من حدوده الغربية. في حين يستفيد من خدمات التعليم المتوسط و الثانوي من مركز المدينة. إذ تبعد إكمالية العربي تبسي بـ 328م عن حدوده الغربية و متقن معارك جبال الحلفاء بـ 80م عن حدوده الشمالية الشرقية.

أما تحصيص 306 قطعة فإنه يستفيد من خدمات المدرسة الابتدائية المتوضعة بمحاذاة الجزء "A" من الجهة الجنوبية الشرقية. في حين يستفيد الجزء"B" من خدمات ابتدائية "عبد الرزاق" الواقعة بحي خزان الماء و تبعد عن حدوده الجنوبية بـ 130م. أما فيما يخص التعليم الإكمالي فيستفيد الجزء "A" من خدمات إكمالية "الجديدة" الواقعة بحي20أوت، على بعد 35م من حدوده الجنوبية، والجزء"B" من خدمات إكمالية أنجزت حديثا بمحاذاته من الجهة الشمالية. أما فيما يخص التعليم الثانوي فيستفيد التحصيص من خدمات ثانوية فرجيوة الجديدة المنجزة حديثا بمحاذاة الجزء "A" من الجهة الشمالية.

و بالنسبة لتحصيص 529 قطعة فقد استفاد من إنجاز مدرسة ابتدائية في جزئه الشرقي. في حين يستفيد تلاميذ الطور الثالث من خدمات إكمالية "الجديدة" الواقعة بحي 20أوت غرب التحصيص. أما تلاميذ الطور الثانوي فيستفيدون من خدمات ثانوية "محمد بوضياف"، التي تبعد بـ 90م من حدوده الشمالية الغربية. و متقن معارك جبال الحلفاء الذي يقع بمحاذاة التحصيص من الجهة الجنوبية.

2-2- التجهيزات الصحية: تعتمد معظم التحصيصات المدروسة على التجهيزات الصحية المتواجدة بوسط المدينة. و المتمثلة في مستشفى المدينة والعيادة المتعددة الخدمات. الواقعين بحي 20أوت. و يبعدان على الحدود الشمالية لتحصيص105قطعة بـ 320م.

التجهيزات فرجيوة

و بـ302 م عن الحدود الجنوبية لتحصيص306 قطعة. أما تحصيص 529 قطعة فيقعان بمحاذاته من الجهة الغربية الجنوبية.

2-3- التجهيزات الدينية: نسجل تواجد مقبرة المدينة بمحاذاة تحصيص105 قطعة من الجهة الشمالية الشرقية. و التي تبعد كذلك بـ85م عن الحدود الجنوبية لتحصيص529 قطعة. في حين يبقى الاعتماد على خدمات مساجد وسط المدينة يفرض نفسه على واقع التحصيصات، إذ يبعد مسجد "عبد الحميد بن باديس" مثلا بـ158م عن الحدود الشمالية لتحصيص 105 قطعة. و بـ306م عن الحدود الجنوبية الغربية لتحصيص 529 قطعة، و 308م عن الحدود الجنوبية الغربية لتحصيص 306 قطعة.

2-4- التجهيزات الاجتماعية: يستفيد كل من تحصيص 306 قطعة من خدامات روضة الأطفال المتواجدة في المنطقة الغربية للجزء"B"، و تحصيص 529 قطعة من نظيرتها المتوضعة بجزئه الشمالي الشرقي و التي انتهت بها الأشغال في انتظار أن تفتح أبوابها لسكان التحصيص. في حين سجلنا غياب هذا النوع من التجهيزات عن تحصيص 105 قطعة و جواره المباشر.

2-5- التجهيزات الرياضية و ملاعب الأطفال: يستفيد تحصيص 105 قطعة من قاعة رياضية و ملعب جواري للأطفال ، اللذان يقعان بمحاذاته من الجهة الغربية. في حين يبقى كل من تحصيص 306 و 529 قطعة يفتقدان إلى هذا النوع من التجهيزات.

2-6- التجهيزات الإدارية و الثقافية: يستفيد تحصيص 306 قطعة من خدمات مقر الدائرة و فرع مديرية الري الواقعان بمحاذاته من الجهة الجنوبية الغربية. بالإضافة إلى مقر الفرقة المتنقلة للشرطة القضائية الذي يقع بمحاذاة الجزء "A" من التحصيص. في حين يتواجد مقر الحماية المدنية بمحاذاة تحصيص 529 قطعة من الجهة الغربية. غير أن واقع التحصيصات المدروسة أثبت تبعيتها المطلقة لمركز المدينة، أين تتركز معظم التجهيزات الإدارية، خاصة تلك التي تمس المصالح المباشرة للسكان كمقر البريد و الشرطة و البلدية.

2-7- المساحات الخضراء و الساحات العمومية: ما يلاحظ هنا، هو الغياب الكلي للمساحات الخضراء و الساحات العمومية عن المحيط العمراني للتحصيصات المدروسة. و الاستثناء الوحيد هنا، هو تخصيص مساحات لبأس بها لاستقبال هذا النوع من التجهيزات في تحصيص 529 قطعة. إلا أنها تبقى غير مهيأة، و تستغل في رمي فضلات البناء والأوساخ بدلا من أن تكون متنفسا لسكان التحصيص.

2-8- تجهيزات النقل العام: يستفيد تحصيص 529 قطعة من خـدمات محطـة نقـل المسافرين المتوضعة بمحاذاته من الناحية الجنوبية. و التي تتوفر بها خطوط للنقل الحضري، و حتى خطوط النقل إلى خارج المدينة. في حين يتواجد موقف لحافلات النقل الجمـاعي وسـط تحصيص 306 قطعة، مخصص لربط المدينة بقرية عين الحمراء. في ظل غياب خطوط النقل الحضري التي تربط التحصيص بباقي أحياء المدينة.

و بصورة عامة يمكن القول بأن جل التحصيصات المنجزة قبل سنة1990 فـي مدينـة فرجيوة لم تعطى فيها الأهمية الكافية للتجهيزات. إذ تفتقر في معظمها إلى مساحات مخصصـة لذلك. والمنجزة فيها جاءت تداركا للوضع، أين كان توضعها بمحاذاتها في الأحياء المجـاورة. أما التحصيصات الحديثة، فرغم تخصيصها لمساحات معتبرة لاستقبال التجهيزات التي تخـدم ساكنهتا، إلا أن معظمها بقي شاغرا. ما يدفع بالسكان إلى الاعتماد علـى تجهيـزات مركـز المدينة. ما ساهم بدوره في زيادة الضغط عليها والحد من ديناميكية التحصيصات.

3- مدينة القرارم قوقة:

لم تُعنَى التجهيزات بأهمية كبرى ضمن التحصيصات المدروسة فـي مدينـة القـرارم. خاصة أمام صغر حجم هذه الأخيرة. حيث اقتصرت العملية على تخصيص قطعـة مسـاحتها 1966م^2 لاستقبال التجهيزات في تحصيص 127 قطعة، وأخرى بمساحة 3208م^2 بتحصـيص المنظر الجميل فقط. ما جعل من سكان التحصيصات يعتمدون على تلك التجهيزات المتواجـدة بمركز المدينة والأحياء المجاورة لتلبية حاجياتهم. حيث تم الوقوف على مايلي:

3-1- التجهيزات التعليمية: يستفيد تحصيص 127 قطعة من خدمات مدارس الطـور الأول والثاني المتواجدة بالأحياء المجاورة كابتدائية بولحيسة، الواقعة بحي الإخوة نجار علـى بعد 60.5م عن حدوده الشرقية. بالإضافة إلى كل من ابتدائية "بن جابر" و "بوالرصاص"، اللتان تبعدان عن حدوده الشمالية بـ 262 و 383م على التوالي. أما فيما يخـص الطـور الثالـث فيستفيد التحصيص من إكماليتي "بلغربي" و "بوسمينة" المتواجدتين في حي "بوصبيعة" بمركـز المدينة، على بعد 541 و677م عن حدوده الشرقية. بالإضافة إلى إكمالية "بلجاهل"، التي تبعـد بـ 689م عن حدوده الشمالية. مع تواجد إكمالية في طور الإنجاز بجوار التحصيص من الجهة الغربية، ينتظر أن تستقبل التلاميذ مع الدخول المدرسي القادم. أما فيما يخص التعليم الثـانوي، فيستفيد التحصيص من خدمات ثانوية "خردوش" التي تبعد عن حدوده الشمالية بـ 898م.

أما تحصيص الرياض فيستفيد من خدمات ابتدائية "بولحيسة"، التي تبعد بـ126م عن حدوده الغربية. و إكماليتي "بلغربي" و "بوسمينة"، اللتان تبعدان بـ265 و 245م عن حدوده الشمالية الشرقية. أما التعليم الثانوي فيستفيد التحصيص من خدمات ثانوية القرارم التي تبعد بـ665م عن حدوده الشرقية.

بالنسبة إلى تحصيص المنظر الجميل، فإنه يستفيد من خدمات مدرسة للطور الأول و الثاني توجد بمحاذاته من الجهة الشمالية. في حين يبقى التحصيص يعتمد على خدمات كل من إكمالية "بوسمينة" و ثانوية القرارم. المتواجدتين على بعد 430 و810م على التوالي من حدوده الشمالية الشرقية.

3-2- التجهيزات الصحية: في ظل الغياب التام للتجهيزات الصحية عن التحصيصات المدروسة و عن جوارها المباشر. يبقى اعتمادها على تجهيزات مركز المدينة أمر لا مفر منه. حيث يستفيد تحصيص 127 قطعة من خدمات المركز الصحي الواقع بحي بوفليغة، على بعد 435م عن حدوده الشمالية الشرقية. و الذي بدوره يبعد بـ509م عن الحدود الشمالية لتحصيص الرياض، و بـ690م عن الحدود الشرقية لتحصيص المنظر الجميل.

3-3- التجهيزات الدينية: يستفيد تحصيص 127 قطعة من خدمات المسجد الواقع على بعد 391م من حدوده الشمالية الشرقية. بالإضافة إلى تواجد مقبرة بمحاذاة التحصيص من الجهة الشمالية. ونفس الشيء في كل من تحصيص الرياض والمنظر الجميل، حيث يستفيدان من خدمات المسجد الواقع بحي بوفليغة و الذي يبعد بـ 330 و510م على التوالي من حدودهما الشمالية.

3-4- التجهيزات الرياضية وملاعب الأطفال: يستفيد تحصيص الرياض من قاعة متعددة الرياضات، تقع بمحاذاته من الجهة الشرقية. بالإضافة إلى الملعب البلدي الذي يبعد بـ245م عن حدوده الشرقية. و هي نفس التجهيزات التي تخدم تحصيص المنظر الجميل، إذ تبعد القاعة المتعددة الرياضات بـ170م عن حدوده الشمالية الشرقية، و الملعب البلدي بـ 315م عن حدوده الشرقية. غير أن الشيء الملاحظ هنا هو غياب ملاعب جوارية للأطفال عن تحصيصات مجال الدراسة. و كون تلك المتواجدة تقدم خدماتها للمدينة ككل، و ليست موجهة فقط لسكان التحصيصات خاصة أمام كونها التجهيزات الرياضية الوحيدة على مستوى المدينة.

3-5- التجهيزات الإدارية و الثقافية: يعتمد تحصيص 127 قطعة على تجهيزات المركز التي توفر الخدمات الإدارية لساكنيه، و أقرب تجهيز إداري إليه هو مقر الحماية المدنية

التجهيزات   مدينة القرارم

الذي يبعد عن حدوده الشرقية بـ 196م، و الذي يقع بمحاذاة تحصيص الرياض من الجهة الغربية. في حين تبقى التجهيزات الإدارية التي تمس المصالح المباشرة للسكان غائبة تماما عن التحصيصات المدروسة، أو عن جوارها المباشر. و يبقى الاعتماد على نظيرتها في مركز المدينة من حتميات الأمر الواقع.

3-6- تجهيزات النقل العام: يستفيد كل من تحصيص الرياض و المنظر الجميل من خدمات محطة نقل المسافرين، المتواجدة بمحاذاة تحصيص الرياض من الجهة الشمالية. و تبعد بـ 321م عن الحدود الشمالية لتحصيص المنظر الجميل.

3-7- المساحات الخضراء والساحات العمومية: مفردات غائبة عن أبجديات المخططات العمرانية للتحصيصات الثلاثة. حيث لم تخصص مساحات معينة لاستقبال هذا النوع من التجهيزات الضرورية للحياة الاجتماعية واليومية لسكان التحصيصات.

3-8- التجهيزات الصناعية: المسجل هنا هو تواجد مصنع "مطاحن الرياض" بمحاذاة تحصيصي الرياض و المنظر الجميل من الجهة الشرقية.الذي كان له عوارض جد سلبية على البيئة العمرانية للتحصيصين.

إن الملاحظة الأساسية المسجلة في تحصيصات مدينة القرارم، هو ارتباطها القوي بمركز المدينة من الناحية الوظيفية. أين يعتمد معظم سكانها على التجهيزات المتواجدة في المركز من أجل توفير متطلباتهم. خاصة أمام افتقار هذه التحصيصات لأبسط الخدمات الجوارية.

من خلال تحليل الجانب الوظيفي لتحصيصات مجال الدراسة من خلال التطرق للتجهيزات و المرافق الخادمة لساكنتها، و توقيع أماكن توضعها بالنسبة إليها. تم الوقوف على الوقائع التالية:

- ✓ ارتباط شبه كلي لساكنة التحصيصات بتجهيزات المركز. ما يجعل منها أي التحصيصات مجرد كائن عمراني طفيلي، يساهم في زيادة الضغط الوظيفي على المركز بدل التخفيف عنه، و هو الهدف من إنجاز التحصيصات.
- ✓ وجود العديد من المساحات المخصصة للتجهيزات شاغرة في بعض التحصيصات. تستغل من طرف السكان في رمي مخلفات البناء و النفايات. و بالتالي تحويلها من عنصر إيجابي في المجال العمراني للتحصيص، يساهم في ديناميكية وترقية بيئته العمرانية و البصرية، إلى مؤشر سلبي يسهم في الإخلال ببيئته الوظيفية، و يخلق نوعا من عدم التناسق بين مكوناته العمرانية. و يشوه بيئته البصرية و مظهره العمراني.

✓غياب بعض التجهيزات الجوارية عن بعض التحصيصات ساهم في عـزوف السـكان عنها و التقليل من ديناميكيتها و دورها الوظيفي. حيث أنه ومن خلال تواجدنا الميداني بالعينات المدروسة لاحظنا غياب السكان عن شوارعها و توجههم نحو مركز المدينة، ما يـوحي بـأن العلاقة القائمة بين السكان و التحصيص هي علاقة أحياء للنوم.

✓غياب كلي للمساحات الخضراء و الساحات العمومية عن المحـيط العمرانـي لجـل التحصيصات، رغم أهميتها في تمتين الحياة الاجتماعية للسكان. بالإضافة إلى إسـهامها فـي تنسيق المشهد الحضري والبيئي للتحصيص.

✓ إن النقد المقدم للبيئة الوظيفية للتحصيصات مجال الدراسة ليس الهـدف منـه أن يكون لكل تحصيص تجهيز معين. وإنما التساؤل عن إمكانية حصول سكانه عـن متطلبـاتهم الخدماتية بأقل جهد وأقصر وقت، وأقل تكلفة و أكثر أمانا، في ظل المؤشـرات التخطيطيـة المعمول بها.

II- النشاطات التجارية:

التحصيصات السكنية. انطلاقا من هذا الاسم يمكن اشتقاق الوظيفة المسندة إلى هذا النمط العمراني، و المتمثلة أساسا في الوظيفة السكنية. أي أن الغاية الأساسية من التحصـيص هـو توفير السكن، بما يحمله من معاني السكينة و الهدوء و الراحة. بالإضافة إلى امتداداتـه مـن أنشطة اجتماعية و جماعية، و إستعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات بـدون التـأثير علـى أبجديات الوظيفة السكنية. و النشاط التجاري عنصر هام ضمن المجال السكني، و لكـن فـي إطار ضوابط و معايير تحدد مكان توطنه، و أصناف الخدمات التي يقدمها. بما لا يضج راحة ساكنيه ويقلق هدوءهم:

1- توطن التجارة ضمن المجال العمراني للتحصيصـات: مـن خـلال المعاينـة الميدانيـة للتحصيصات مجال الدراسة، و توقيع أماكن توطن الأنشطة التجارية بهـا. يلاحـظ أن هـذه الأخيرة لا تحتكم إلى أية معاير في توزيعها، و تتميز بتداخلها الكبير مع المجـال السـكني. إذ أصبحت في أغلب الأحيان عنصرا أساسيا من مكونات المسكن. خاصة أمام تخصيص الطابق الأرضي في معظم المباني لاستقبال الأنشطة التجارية، و بالتالي ازدواجية وظيفتها.

و يختلف تواجد الأنشطة التجارية من تحصيص إلى آخر، و ذلك حسب موقعه بالنسـبة للمدينة، و طرق المواصلات، و تاريخ إنشائه، و درجة إشغاله بالسكان، حيث تم توقيع مايلي:

1-1- مدينة ميلة: سجل التحصيص الشمالي عددا معتبرا من المحلات التجارية المتوطنة فيه، و التي قدرت بـ 47 محلا. كان تركزها على حافتي الطريق الرابط بين مدينة ميلـة و مدينـة القرارم. يليه كل من تحصيص بوالمرقة و بن محجوب ثم برزيق، و التي نتيجة لحداثتها فقـد سجلت تواجداً محتشماً للمحلات التجارية. التي قدرت بـ 14 محـلا بتحصـيص بوالمرقـة، توطنت في معظمها على حافة الطريق الوطني رقم "79". في حين تم تسجيل ثـلاث محـلات بتحصيص بن محجوب و خمسة في تحصيص برزيق.

2-1- مدينة فرجيوة: سجِّل أعلى عدد للمحلات التجارية فيها بتحصيص 306 قطعة، بعدد يفوق 113 محل، و هو الأعلى مقارنة مع باقي التحصيصات. و قد كان توطنها على محورين أساسيين. هما الطريق الفاصل بين الجزء"A" و"B" من التحصيص باتجاه قرية عين الحمراء، و طريق الوزن الثقيل الذي يمر بوسط الجزء"B" من التحصيص. ما لا يستثني تواجد البعض منها منتشرة في باقي التحصيص. أما تحصيص 529 قطعة فقد تم به توقيع 36 محلا تجاريا، يتركز معظمها على حافة الطريق الوطني رقم(79)، و البعض منها على حافة طريق الوزن الثقيل المار بغرب التحصيص. في حين لم يتعدى عددها 15 محلا بتحصيص 105 قطعة، و التي لم تأخذ محاور محددة لتوطنها و إنما تميزت بانتشارها العشوائي على كل التحصيص.

3-1- مدينة القرارم: تميزت تحصيصات مدينة القرارم بالتواجد المحتشم للمحلات التجارية. و التي لم يتعدى أعلى عدد بها 17 محلا تجاريا بتحصيص الرياض. أين كان توطن معظمها على حافة الطريق الثانوي الرابط بين الطريق الوطني رقم(27) ومركز المدينة. يليه تحصيص المنظر الجميل بـ10 محلات، تتركز في مجملها على نفس المحور مع نظيرتها في تحصيص الرياض. أما بتحصيص 127 قطعة فقد كانت بتواجد محتشم لم يتعدى 8 محلات منتشرة على عدة أجزاء من التحصيص. و التفسير الذي يمكن تقديمه هنا هو وجود جل التحصيصات بالقرب من مركز المدينة، و بالضبط من الشارع الرئيسي الذي تتمركز به الأنشطة التجارية المختلفة التخصصات. ما يوحي بارتباطها القوي بوسط المدينة من الناحية التجارية.

2- أنماط الأنشطة التجارية: إن الغاية الأساسية المنتظرة مـن تواجـد الأنشـطة التجاريـة بالتحصيصات السكنية، هو توفير الحاجيات اليومية للأسر. من سلع و خدمات تسهم في تخفيف عناء تنقلهم إلى المناطق المجاورة. دو ن المساس بخصوصيات الوظيفة السـكنية، و المبـادئ الأساسية للسكن. خاصة ما تعلق منها بالهدوء و السكينة. غير أنه وفي مجال الدراسة و بعـد

التوزيع الجغرافي للتجارة ميلة

المسح الميداني الإحصائي للوظيفة التجارية في التحصيصات المدروسة. و ضمها في ستة فئات حسب الوظيفة التي تقدمها، سجلنا الوقائع التالية:

جدول رقم(06): توزيع المحلات التجارية حسب الفئات في التحصيصات المدروسة

	التحصيص	الخدمات		لوازم الشخص		مواد غذائية		المهن الحرة		تجهيز المنزل		الحرف		المجموع
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	
مدينة ميلة	الشمالي	13	22.66	00	00	09	19.4	03	6.38	09	19.15	13	27.66	**47**
	بن محجوب	01	33.33	00	00	00	00	00	00	01	33.33	01	33.33	**03**
	بوالمرقة	05	35.71	00	00	01	7.14	01	7.14	00	00	07	50	**14**
	برزيق	01	20.00	00	00	01	20.00	00	00	00	00	03	60.00	**05**
مدينة فرجيوة	105 قطعة	01	6.67	00	00	05	33.33	02	13.33	00	00	07	46.67	**15**
	306 قطعة	36	31.36	03	2.65	14	12.39	05	4.42	11	9.73	44	38.94	**113**
	529 قطعة	14	38.89	00	00	05	13.89	01	2.78	08	22.22	08	22.22	**36**
مدينة القرارم	127 قطعة	00	00	00	00	04	50	00	00	00	00	04	50	**08**
	الرياض	02	11.76	00	00	01	5.88	01	5.88	00	00	13	76.47	**17**
	المنظر الجميل	03	30.00	00	00	04	40	00	00	01	10	02	20	**10**
المجموع		**75**		**03**		**43**		**13**		**30**		**99**		

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

2-1- فئة الحرف: كان لها تواجد معتبر ضمن معظم تحصيصات مجال الدراسة. مشكلة فـي البعض منها مناطق صغيرة للنشاطات، بما يصاحبها من إزعاجات لراحة ساكني التحصيصات، من خلال المساهمة في التلوث البيئي و الضجيج. أين كان أكبر تواجد لهـا بتحصـيص 306 قطعة بـ44 محلا، مشكلة ما نسبته 38.94% من إجمالي محال التحصيص. ثم يأتي كلاً مـن تحصيص الرياض بـ13 محلا بنسبة 76.47%، و التحصـيص الشـمالي بـ 13 محـلا بنسبة27.66%. في حين شكلت أعداد قليلة في باقي التحصيصـات، و لكـن حافظـت علـى صدارتها من مجموع الاستخدامات التجارية. حيث مثلت60% في تحصيص برزيـق و 50% في كل من تحصيص بوالمرقة و 127 قطعة، و 46.67% في تحصيص 105 قطعة. و هـي في معظمها من الحرف الثقيلة كالميكانيك والنجارة و التلحيم. والتي وجدت من التحصيصات

التوزيع الجغرافي للمحلات التجارية فرجيوة

السكنية مكانا خصبا لتوضعها، من خلال توفر مجال أوسع ومواقع مهمة على محاور الحركة. خاصة و أنها تعتمد على زبائن من خارج التحصيصات من المارة والمناطق المجاورة، وحتى من خارج المدينة. ما يوحي بأنها لا تهدف إلى توفير خدمات مباشرة لسكان التحصيصات، الذين يشكلون الخاسر الأكبر من توطنها بسبب تلوث المحيط و الازدحام و الضجيج. خاصة و أنها تتوطن في الطوابق الأرضية لبعض المباني، أي أنها على خط التماس المباشر مع الاستخدامات السكنية. ما يوجب التفكير في كيفية منع تواجدها بالتحصيصات السكنية ونقلها إلى مناطق أقل إزعاجا. خاصة أمام بحث بعض الأسر على مصادر للدخل من خلال تأجير جزء من مساكنهم كأماكن لتوضع هذه النشاطات.

2-2- فئة الخدمات: تأتي في المرتبة الثانية ضمن الفئات التجارية لمجال الدراسة بـ 75 محلا. و توزيع يختلف من تحصيص إلى آخر. إذ كان أكبر تواجد لها بتحصيص 306 قطعة بـ 36 محلا تجاريا بنسبة 31.86% من إجمالي محلات التحصيص. و تحصيص 529 قطعة بـ 14 محلا أي ما نسبته 38.89%، ثم التحصيص الشمالي بـ 13 محلا بنسبة 22.66%. في حين شكلت نسبا معتبرة في باقي التحصيصات رغم قلت عددها كتحصيص بوالمرقة 35.71%، و المنظر الجميل بنسبة 30 %. في حين شكلت نسباً شبه منعدمة في كل من تحصيص 105 قطعة و127 قطعة و الرياض، إذ لم تتعدى 11.7%. و على العموم فإن هذه الفئة تتكون من محال لبيع قطع الغيار بالدرجة الأولى و مقاهي ومطاعم و...، و هي كما تقدم بعض الخدمات لسكان التحصيصات تساهم في توفير البعض منها لسكان المناطق المجاورة و المارة، خاصة أمام توضع معظمها على المحاور الأكثر حركية بالطرق الأولية والثانوية.

3-2- فئة المواد الغذائية: رغم الأهمية التي تكتسيها هذه الفئة ضمن المجال السكني للتحصيصات، باعتبارها من النشاطات التجارية الجوارية الضرورية للحياة اليومية للسكان. إلا أنها جاءت في المرتبة الثالثة ضمن الفئات التجارية لمجال الدراسة بـ 43 محلا. يختلف تواجدها من تحصيص إلى آخر، حسب درجة إشغال المباني فيها، و كذلك درجة قربها من مركز المدينة. حيث أن محلات المواد الغذائية موجهة بالأساس إلى الخدمة المباشرة لسكان التحصيص، و بالتالي يكون تواجدها حسب درجة الطلب عليها من السكان. إذ قدرت بـ 14 محلا في تحصيص 306 قطعة بنسبة 12.39%، و 13 محلا بالتحصيص الشمالي بنسبة 27.66% في حين قدر عددها بـ 5 محلات بتحصيص 105 قطعة بنسبة33.33%. كما

توزيع الجغرافي للمحلات التجارية القرارم

شكلات ما يفوق 50% في تحصيص 127 قطعة بـ 4 محلات و 40% في المنظر الجميل بـ 4 محلات و محل واحد بتحصيص برزيق. في حين سجلنا غيابها الشبه كلي عن كل من تحصيص بوالمرقة وبن محجوب. بسبب ضعف نسبة إشغال المباني فيهما. كما أن ضعف نسبة فئة المواد الغذائية مقارنة مع باقي الفئات التجارية في باقي التحصيصات يوحي بالارتباط المباشر لسكان التحصيصات بمركز المدينة، بهدف توفير حاجياتهم اليومية.

2-4- فئة تجهيز المنزل: تتكون هذه الفئة بالأساس من محلات الأثاث المنزلي و الأواني الكهرومنزلية و محلات المواد الحديدية. و تأتي في المرتبة الرابعة ضمن الفئات التجارية لمجال الدراسة بـ 30محلا. و تتواجد هذه الفئة بشكل أساسي بكل من التحصيص الشمالي بـ9 محلات بنسبة 19.15%، و تحصيص 306 قطعة بـ 11محلا بنسبة 9.73%. و تحصيص 529 قطعة بـ8 محلات بنسبة 22.22% من إجمالي محلات التحصيص، و كل من تحصيص بن محجوب و المنظر الجميل بمحل واحد لكل منهما.

2-5- المهن الحرة: احتلت هذه الفئة المرتبة الخامسة ضمن الفئات التجارية للتحصيصات المدروسة بـ12 محلا. و تتميز بتواضع عددها في معظم التحصيصات، أين تراوحت نسبة تواجدها بين 2.78 و 13.33 % من إجمالي محلات كل من تحصيص 529 قطعة و 306 قطعة، و الرياض و التحصيص الشمالي و بوالمرقة فتحصيص 105 قطعة، إذ تراوح عددها بين 1 و 5 محلات. أما باقي التحصيصات فقد سجلنا غياب هذه الفئة عن هيراكيتها التجارية . وهي على العموم موجهة لتوفير بعض الخدمات لسكان التحصيصات. و لكن ليس بنفس درجة اعتمادها على الزبائن القادمين من المناطق المجاورة، خاصة لكونها تتكون من نشاطات تتطلب تغطية مساحات واسعة من مجال الخدمة. كمكاتب المحاماة و مكاتب الدراسات و العيادات البيطرية...إلخ.

2-6- لوازم الشخص: إن هذه الفئة تتطلب في تواجدها ضمن مجال الدراسة و جود نطاق حيوي و ذو ديناميكية كبيرة لحركة الزبائن. غير أنه ولتميز معظم تحصيصات مجال الدراسة بالركود و الانعزالية و قلت الحركة، فقد سجل غياب هذه الفئة عن معظمها. ما عدا تحصيص 306 قطعة بفرجيوة، أين سجلنا تواجدها المحتشم، و المتمثل في محلين للألبسة بنسبة 2.65% من إجمالي محلات التحصيص. تتوضع على حدوده الغربية بالتماس مع الشارع التجاري لمركز المدينة.

من خلال كل ما سبق نسجل النقاط التالية:

- ✓ توطن المحلات التجارية في التحصيصات تتحكم فيه بالدرجة الأولى طرق المواصلات، أين سجلنا تواجدها المكثف و استمرارية للواجهات التجارية على حافتي الطرق الأكثر ديناميكية و التي عادة ما تكون طرق أولية أو ثانوية في بعض الأحيان.
- ✓ عدم وجود مناطق مخصصة للنشاط التجاري داخل التحصيصات، بما يضمن إستفادة السكان منها بتساوي و أقصر مدة و أقل جهد. و إنما كل المباني يمكن أن تقدم نشاطا تجاريا و كلها يمكن أن تمتنع عن ذلك. و ذلك حسب رغبة صاحب المسكن و مستواه الإجتماعي.
- ✓ عدم مراعاة الأولوية في توفير الضروريات لسكان التحصيصات في توطين الأنشطة التجارية. و إنما تخضع العملية للتفكير الإقتصادي و البحث عن أكبر ربح ممكن، دون مراعاة خصوصية السكان و راحتهم. باعتبار أن التخطيط يكون لأجل السكان وليس على حسابهم.
- ✓ و جود العديد من الأنشطة المزعجة بالتحصيصات، و بالتالي المساهمة في الإخلال ببيئتها العامة و إقلاق راحة ساكنيها. ما يوحي بأنها تتجه نحو ورش صغيرة للنشاطات الحرفية، التي توصي جميع المعايير التخطيطية بتحديد أماكن خاصة بها خارج المجال السكني بما يضمن عدم تداخلها معه، من أجل توفير بيئة سكنية صحية.
- ✓ كل هذا ساهم بشكل أو بآخر في زيادة ارتباط سكان التحصيصات بمراكز المدن و اعتمادهم عليها في توفير حاجياتهم. ما يوحي بالعلاقة القوية للتحصيصات المدروسة مع مراكز مدنها من ناحية الوظيفة التجارية.

خلاصة المبحث:

من خلال ما سبق تم الوقوف على القصور الوظيفي لجل تحصيصات مجال الدراسة. التي تميزت بارتباطها الشبه كلي بمراكز مدنها. سواء من حيث ارتباط ساكنتها بتجهيزاتها أو محلاتها التجارية. خاصة أمام افتقار جل التحصيصات القديمة لأماكن لاستقبال التجهيزات و بقاء نظيرتها في التحصيصات الحديثة شاغرة دون استغلال، ما ساهم في تحويلها من عنصر إيجابي في المجال العمراني للتحصيص، يساهم في ديناميكية وترقية بيئته العمرانية و البصرية، إلى مؤشر سلبي يسهم في الإخلال ببيئته الوظيفية. كل هذا أما الانتشار الفوضوي للوظيفة التجارية التي حولت بعض التحصيصات إلى مناطق للنشاطات الحرفية المزعجة.

المبحث الرابع: المواصفات المعمارية للتحصيصات:

شكلت الأنماط المعمارية على مر العصور انعكاساً صادقاً للبيئة الحضارية التي كانـت تسود في كل مرحلة من المراحل التاريخية المتلاحقة، غير أن هذا الإيحاء ضل شديد الارتباط بمدى التجانس أو التصادم الذي تعطيه مختلف المبـاني المشـكلة للمدينـة بصـفة عامـة و التحصيصات السكنية بصفة خاصة، من خلال علاقتها مع بعضها الـبعض أو مـع الشـوارع المحيطة بها. و ما يرافق هذه العلاقة من مواصفات و خصائص معمارية و عمرانية. من هنـا سنحاول الوقوف عند هذه النقاط لأجل تشريح حيثياتها من خلال العناصر التالية:

I- تناسق المباني: و يعنَى به مدى قدرة التصميم الحضري للتحصيصات على توفير منطقـة سكنية متجانسة، إذ أن التجانس الحضري للمباني ضمن التحصيصات السكنية، يعد مـن أهـم الخصائص العمرانية التي تمكنها من أن تحمل شخصية متميزة، بنسيج متجانس يسـاعد علـى تقوية التركيز البصري و تأصيل الجمال الفني. و سيهتم هذا العنصر بتحليـل أنمـاط توضـع المباني داخل القطع الأرضية. و ذلك من خلال التركيز على عنصرين أساسيين، يتمثلان فـي الاتصالية من جهة و التراجع من جهة أخرى. باعتبارهما مؤشـران مهمـان للتعـرف علـى الأشكال الحضرية لتحصيصات مجال الدراسة. من خلال تحديد نمط توضع البنايـات داخـل القطع الأرضية، وعلاقتها ببعضها البعض:

1- الاتصالية وعلاقة المبنى بالمباني المجاورة: إن البنايات المشكلة لأي منطقة عمرانية تنشأ وفق نظام و تتابع و تراصف معين، و بمعنى آخر يوجد هناك حد فاصل بين البنايات أو حائط مشترك بينها. هذين الأخيرين كفيلين بتحديد علاقة المبنى بالمباني المجاورة و كذلك التحكم في إمكانية توفير الهدوء وتخفيف حدة الضوضاء و توفير الإضـاءة و التهويـة و الخصوصـية وتجنب انتشار الحريق[1].

و لكون مجال الدراسة يتكون من تحصيصات شرعية تخضـع لمختلـف المعـايير و الضوابط التخطيطية. التي كانت كفيلة بوضع نظام معين لتراصف المباني في كل تحصـيص، ما عدا في تحصيص برزيق الذي نشأ بصورة غير قانونية، و منه فهو يفتقد إلى أيـة معـايير تقنية يمكن أن تنظم العلاقة بين مبانيه.

و من خلال التمعن في مخططات التهيئة لهذه الأخيرة يمكن تسجيل الوقائع التالية:

---

(1) أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص276.

أ- النظام المتصل: وهو النمط المسيطر على مجال الدراسة. أين تم تسجيله في كل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة و برزيق بمدينة ميلة، و تحصيص 529 قطعة و 306 قطعة بفرجيوة، و تحصيص المنظر الجميل و الرياض بمدينة القرارم. بنسـبة 80% مـن إجمـالي تحصيصات مجال الدراسة. و هي تتشكل بصورة أساسية من التحصيصات الحديثة المنجزة بعد سنة 1990. حيث "تتميز المباني في هذا النمط باصطفافها على شـكل مصـفوفات شـريطية. يتصل كل مبنى منها بحائطين من جدرانه الجانبية مع المباني المجاورة له، ما عدا نهايـات أو حواف الجزيرات"[1]. و ذلك من أجل الإستفادة القصوى من القطعة الأرضية، خاصة في ظـل ندرة العقار وغلائه، و صغر مساحة القطع الأرضية فـي بعـض التحصيصـات. و شـكلها المستطيل ذو الواجهة الضيقة، الذي لا يسمح في معظم الأحيان بالارتدادات الجانبية للمباني، و يحث على اعتمادها على النمط المتصل أثناء توضعها جنبا إلى جنب مع المباني المجاورة لها.

ب- النظام الشبه متصل: يتميز باتصاله الجزئي، و الذي من خلاله "يتصل كل مبنـى بحائط فقط من جدرانه الجانبية مع المبنى المجاور له. على أن يكون الحائط الجـانبي الآخـر متراجعا عن حدود القطعة الأرضية للمبنى المجاور له و منفصلا عنه"[2]. حيث تـم تسـجيل ثلاثة تحصيصات من هذا النمط بمجال الدراسة، و هي كل من التحصيص الشمالي بمدينة ميلة و تحصيص 105 قطعة بمدينة فرجيوة، و تحصيص 127 قطعة بمدينة القرارم. أين تميـزت هذه التحصيصات بتوضع مبانيها متلاصقة مثنى مثنى، أين كان كل مبنى يتصل مـع الآخـر بحائط جانبي فقط. أما الحائط الآخر فيكون متراجعا عن حدود القطعة الأرضية. أيـن كانـت مسافة التراجع الجانبي في جل هذه التحصيصات تقدر بـ4م. و ما ميز هذه التحصيصات كذلك هي كون معظم قطعها الأرضية ذات مساحات لبأس بهـا، تراوحـت بـين 255 و440م^2. و أشكالها تقترب إلى المربع منه إلى المستطيل، ما يسمح بالارتداد الجانبي للمباني. وجـل هـذه التحصيصات أنجزت في فترة ما قبل سنة 1990 من طرف البلديات. التي كانت تحصل علـى الأراضي العقارية بالسعر الرمزي، و بالمساحات التي تحتاجها في ظل خفة الأزمة السكنية. و من مميزات هذا النمط أنه يوفر الإضاءة و التهوية الكافيتين، من خلال توفير فتحات أكثـر و لمعظم غرف المسكن انطلاقا من ثلاثة جوانب، بالإضافة إلى الحماية من الضوضاء و الحريق.

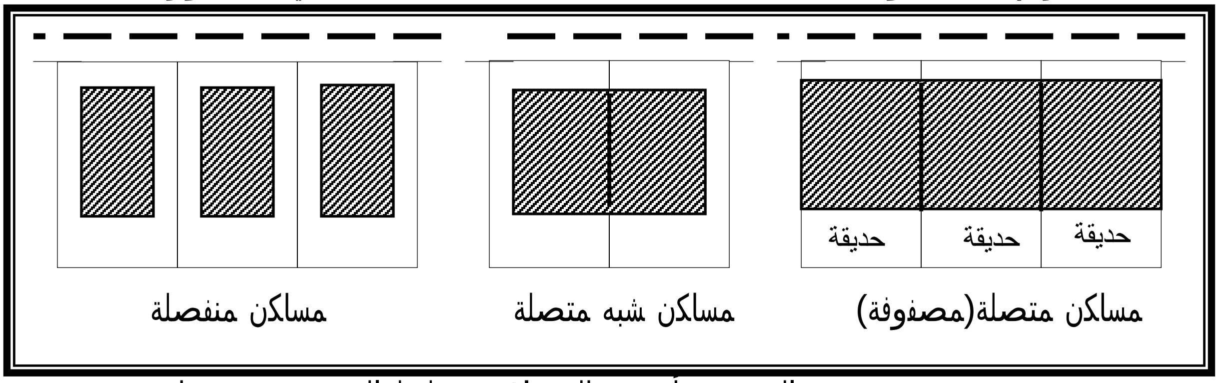
---

(1) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مصدر سابق ، ص276.

(2) أحمد خالد علام، نفس المصدر، ص 276.

ج- النظام المنفصل: و الذي "يوفر لكل مبنى فضاء يحيط به، أي أنه مفتوح من الأربعة جوانب. أين يتوضع المبنى السكني في وسط القطعة الأرضية، و يكون ارتداده من الجوانب الأربعة"(1). غير أنه و رغم المزايا التي يقدمها هذا النمط إلا أننا سجلنا غيابه الكلي عن مجال الدراسة.

شكل رقم(07): توصيف المساكن حسب علاقة المبنى بالمباني المجاورة



المصدر: أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 288.

2- الارتدادات وعلاقة المبنى بالشوارع: "الارتدادات عبارة عن تراجع المبنى من الواجهة و الجانبين والخلف، وهو وسيلة تستخدمها أنظمة البناء لأجل توفير الهدوء و الخصوصية. أو هو عبارة عن تلك المسافة المتروكة من حدود القطعة الأرضية الخارجية أو بأحد جوانبها دون بناء"(2). ومن خلال هذا الجزء سيتم التركيز على كل من ارتداد الواجهة الأمامية و الخلفية فقط. لكون الارتدادات الجانبية تم تناولها في عنصر الاتصالية.

أ- ارتدادات الواجهة الأمامية: أين سجلنا ارتداد معظم المباني المشكلة لتحصيصات مجال الدراسة من الواجهة الأمامية. بمسافة 2م عن حدود القطعة الأرضية المطلة على الشارع، و ذلك في معظم التحصيصات. مع تسجيل بعض الحالات الشاذة في كل من تحصيص بوالمرقة بميلة، و تحصيص 529 قطعة بفرجيوة. و التي لاحظنا فيها غياب الارتداد عن بعض المباني، خاصة تلك المتواجدة على حافة الطرق الثانوية (التجميعية). أين كان توضع المباني مباشرة على حافة القطع الأرضية، و هي الظاهرة المسجلة على كل مباني تحصيص برزيق، التي تميزت باصطفافها على حافة القطع الأرضية دون تراجع. كما لاحظنا كذلك في تحصيص 306 قطعة أن التراجع حدد بين 4 و5م في مخططات التهيئة. غير أنه لم يأخذ بعين الاعتبار في معظم المباني.

(1) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 275.
(2) أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 65.

ب- ارتدادات الواجهة الخلفية: وهي "المسافة المتروكة ما بين حد البناء و حدود القطعة الأرضية من ناحية الجدار الخلفي. تساهم هذه الارتدادات في توفير الخصوصية، خاصة بالنسبة للفتحات الخلفية. كما أنها تساهم في انتفاع المسكن بكل من التهوية والتشمس"(1). و تتأثر مسافة التراجع هنا بمدى علو البناية. حيث تشترط قوانين التعمير في الجزائر، أن تساوي مسافة التراجع الخلفي ما يقارب ½ علو المبنى دون أن تقل عن 04أمتار(2).

وهذا ما لمسناه في معظم تحصيصات مجال الدراسة. أين كان أدنى ارتداد للواجهة الخلفية يقارب أربعة أمتار في كل من تحصيص 306 قطعة و105 قطعة بفرجيوة. في حين كان متغيرا في باقي التحصيصات حسب مساحة وعلو البناية المقامة عليها. حيث تراوح مابين 9 و 16م في الجزء(01) من تحصيص بوالمرقة، وبين 6 و8م في الجزء "02" منه. في حين تغير بين 6 و8م في التحصيص الشمالي. و بلغ 5م في كل من تحصيص بن محجوب و الرياض و127 قطعة. ليأخذ قيما متغيرة في كل من تحصيص 529 قطعة، الذي تراوح فيه بين 4 و7 م، و تحصيص المنظر الجميل بين 5 و8م. وهي على العموم ارتدادات متجانسة من الناحية التخطيطية، تسمح بتكوين بيئة اجتماعية و صحية ملائمة للسكن في التحصيصات المدروسة. أما بالنسبة إلى تحصيص برزيق فلم تأخذ مبانيه معيارا محددا لتراجعها الخلفي و الذي سجلنا به توضع العديد من المباني مباشرة على الحدود الخلفية للقطعة الأرضية دون تراجع. و يبقى التأكد من فعالية هذه الارتدادات من خلال التأكد من مدى مواكبتها لارتفاعات المباني، بالإضافة إلى مدى تطبيقها على أرض الواقع.

هذه هي الصورة العامة للارتدادات سواء الجانبية أو الأمامية أو حتى الخلفية لتحصيصات مجال الدراسة. و لكن ومن خلال المعاينة الميدانية لهذه الأخيرة لمسنا بعض المفارقات و المخالفات، تم من خلالها الاعتداء على هذه الارتدادات من طرف المستفيدين. و التي بسببها بدأت تظهر بعض المشاكل سواء من الناحية الاجتماعية خاصة فيما تعلق بالخصوصية، أو حتى البيئية و الصحية خاصة فيما تعلق بالتهوية و التشمس في بعض المباني.

3- حجم المباني:

أ- المساحة المبنية: أو ما يعرف تقنيا بمساحة الإستلاء أو الاستحواذ على الأرض. و هي عنصر فعال و أساسي في تحديد نمطية الشكل الحضري لأي مجال عمراني. و المساحة

(1) أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 65.
(2) الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، المادة 24، ص 953.

المبنية هي " المساحة المغطاة بالمباني و محسوبة في مستوى أفقي من مستوى سطح الأرض و لا تحسب فيها الشرفات و الدرج والمداخل"[1]. حيث تشترط الأنظمة التخطيطية في الجزائر أن لا تزيد نسبة المساحة المبنية عن 60-65 % من إجمالي مساحة القطعة الأرضية. في حين لا تتعدى 30% في الولايات الأمريكية المتحدة[2]. و تقارب 27% في فرنسا و أقل من 18% في إنجلترا.[3]

أما في مجال الدراسة فإننا نلاحظ أن هذه النسبة تغيرت من تحصيص إلى آخر و من مرحلة إلى أخرى :

أ-1- مدينة ميلة: اختلفت مساحة الإستلاء من تحصيص إلى آخر. إذ بلغت نسبة المساحة المبنية في التحصيص الشمالي ما يقارب 40 % من مساحة القطع الأرضية، أين تراوحت المساحة المبنية مابين 110 و154م². أما في تحصيص بن محجوب فقد تراوحت ما بين98م² و194م²، بنسبة استحواذ تقدر بـ65%. و هي نسبة مقبولة مقارنة مع المعدل المعتمد في الجزائر. أما في تحصيص بوالمرقة فقد اختلفت فيه نسبة الاستحواذ على الأرض من قطعة إلى أخرى متأثرة بشكل ومساحة القطعة الأرضية و موقعها داخل التحصيص، إذ تراوحت نسبة المساحة المبنية بين 40 و70% من مساحة القطعة الأرضية. في حين بلغت المساحة المبنية في تحصيص برزيق ما نسبته 100% في أكثر من 15 قطعة أرضية، و تراوحت بين 70 و 90% في باقي القطع.

أ-2- مدينة فرجيوة: شهدت تحصيصات مدينة فرجيوة تفاوتا ملحوظا في نسبة الإستلاء على الأرض. التي تغيرت من تحصيص إلى آخر، و حتى داخل نفس التحصيص. إذ تغيرت مثلا في تحصيص 105 قطعة بين 50% في معظم القطع و 75 % في بعض القطع المتوضعة على حواف الجزيرات، أين بلغت المساحة المبنية 176م² في الأولى و 195م² في الثانية. أما في تحصيص 306 قطعة فقد حددت بـ 62% من إجمالي مساحة القطعة الأرضية. في حين تراوحت المساحة المبنية في تحصيص 529 قطعة ما بين 98 و145م² بمعامل إستلاء يقارب0.65.

---

(1) أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 230.

(2) أحمد خالد علام، نفس المصدر، ص 65.

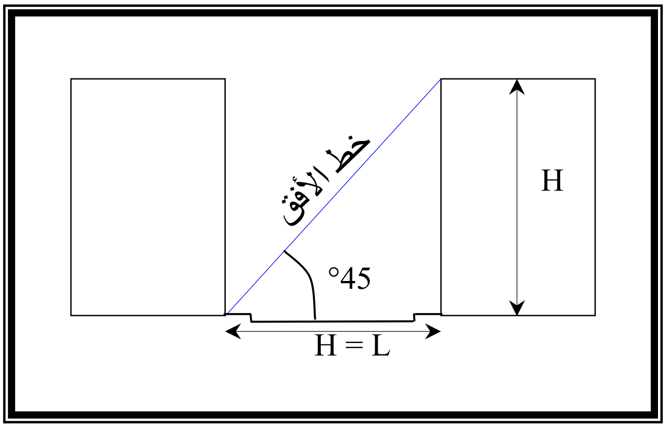
(3) العايب حفيظ، محاضرات مقياس تقنيات عمرانية و هندسية، السنة الرابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة،2004 – 2005.

أ-3- مدينة القرارم قوقة: حددتْ نسبة الإستلاء على الأرض في جل التحصيصات المدروسة في المدينة بـ 60%. إذ تراوحت المساحة المبنية في تحصيص 127 قطعة بين171 و267م^2، في حين تراوحت بين121 و 212م^2 في تحصيص المنظر الجميل. أما في تحصيص الرياض فقد تراوحت بين 96 و145م^2.

من كل ما سبق يمكن توقيع مايلي:

- ✓ وجود تفاوت في المساحة المبنية سواء ما بين التحصيصات في مختلف مدن مجال الدراسة أو حتى داخل التحصيص في حد ذاته كتحصيص بن محجوب و تحصيص 529 قطعة اللذين وصل فيهما الفارق إلى الضعفين.
- ✓ خروج تحصيص برزيق عن القاعدة العمرانية التي تفرض تجانسا في مساحات البناء والتراجع. لكونه أنشئ بطريقة غير قانونية و يفتقر إلى معايير تقنية تنظم عملية توضع المباني، التي تمت بطريقة عشوائية وغير منظمة. ما ساهم في خلق نسيج عمراني متنافر تعتريه العديد من التناقضات.
- ✓ احتواء بعض التحصيصات على حصص ذات مساحة مبنية صغيرة نوعا ما. تتراوح مابين 96 و98م^2 (بن محجوب بميلة و تحصيص 529 قطعة بفرجيوة). و هي لا تساعد على توفير المتطلبات الاجتماعية والصحية لساكنتها بالصورة المطلوبة، و تؤدي إلى التزاحم داخل المسكن، و لا تراعي تركيبة و خصوصية الأسرة الجزائرية و متطلبات الفرد من المساحة السكنية. ما ساهم في دفع العديد من المستفيدين إلى عدم احترام دفاتر الشروط و البحث عن مساحات سكنية أكبر، من خلال الاعتداء على الارتدادات و حقوق غير.
- ✓ حيث أنه و من خلال المعاينة الميدانية لمسنا العديد من التجاوزات سواء من خلال البناء على الارتدادات الجانبية أو الأمامية، أو حتى البناء في الحديقة. ما ساهم في تغير حجم المساحة المبنية تباعا لهذه التجاوزات. و منه المساهمة في الإخلال بنمط توضع البنايات و البيئة العمرانية ككل. حيث أن علاقة المباني كمحددات للفراغات العمرانية تغيب عنها الوحدوية و التكامل على مستوى حدود التراجع والارتداد. أين تسببت كل هذه التعديلات في تكثيف البناء، و استهلاك الفراغات العمرانية. و بالتالي تدني الخصائص البيئية للمسكن، خاصة فيما تعلق بعدم التوازن بين المبنى و الشاغر من جهة، و درجة الإستفادة من التشمس و التهوية، و الهدوء و خصوصية المسكن من جهة أخرى.

ب- علو المباني: يعتبر تحديد علو المباني في التحصيصات السكنية وسيلة تقنية للتحكم في الكثافة البنائية. و بالتالي التحكم في كفاءة شبكات الطرق و المرافق و الخدمات أو ما يعرف تخطيطيا بالبنية التحتية. كما أن علو المباني يعتبر من أهم المؤشرات و المعايير الدالـة علـى نمطية الشكل الحضري للتحصيصات. من خلال المساهمة الفعالة في تجانس النسيج العمرانـي أو اختلاله. و تعتمد العديد من اللوائح التنظيمية على عرض الشارع في تحديد علـو المبـاني المطلة عليه، حيث يشترط أن لا يتعدى علوها المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها و بين أقرب نقطة من التصفيف المقابل[1].



شكل رقم(08):
مخطط نموذجي لعلاقة المبنى بعرض الشارع

أما في مجال الدراسة فقد حددت معظم دفاتر الشروط علو المباني بطـابق+2 (R+2). غير أنه و من خلال المعاينة الميدانية سجلنا تفاوتا ملحوظـا فـي مسـتويات البنـاء داخـل التحصيصات:

جدول رقم (07)علو المباني في تحصيصات مجال الدراسة

	التحصيصات	طابق أرضي		ط+1		ط+2		ط+3		المجموع
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	
مدينة ميلة	الشمالي	17	15.04	53	46.90	37	32.74	6	5.30	113
	بن محجوب	50	31.06	59	36.65	44	27.33	8	4.97	161
	بوالمرقة	96	33.92	108	38.16	59	20.84	20	7.06	283
	برزيق	21	30.43	24	34.78	18	26.09	6	8.70	69
مدينـــــة فرجيوة	105 قطعة	11	10.67	45	43.68	42	40.78	5	4.85	103
	306 قطعة	44	15.38	113	39.51	118	41.26	11	3.85	286
	529 قطعة	87	22.60	139	36.10	111	28.83	48	12.46	385
مدينـــــة القرارم قوقة	127 قطعة	43	35.83	56	46.66	18	15	03	2.5	120
	الرياض	35	34.31	36	35.29	20	19.61	11	10.78	102
	المنظر الجميل	63	42.28	52	34.90	25	16.78	9	6.04	149

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

[1] الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، المادة 23، ص 953.

من خلال الجدول السابق تمكنا من توقيع النتائج التالية:

ب-1- مدينة ميلة:

التحصيص الشمالي: حدد دفتر الشروط علو المباني في التحصيص بـ (ط+1) و مؤشر استخدام الأرض بـ0.8، غير أنه ومن خلال المعاينة الميدانية سجلنا تباينا في مستويات الأبنية. إذ لاحظنا سيطرت الأبنية ذات (ط+1) بنسبة 46.90 %، تليها البنايات ذات (ط+2) بـ 32.74% من إجمالي مباني التحصيص. في حين مَثَلت المباني ذات الطابق الأرضي و ذات (ط+3) نسب ضعيفة نوعا ما قدرت بـ15.04 و5.30 % على التوالي. ما يوحي بأنه رغم قدم التحصيص إلا أنه بقي و رشة مفتوحة نحو النمو العمودي للأبنية.

تحصيص بن محجوب: هو الآخر تميز بسيطرة المباني ذات (ط+1) بنسبة 36.65%، تليها كل من المباني ذات (ط) و (ط+2) بنسبة 31.06 و27.33%، لتأتي في المرتبة الأخيرة المباني ذات (ط+3) مشكلة نسبة جد ضعيفة تقدر بـ 4.97% من إجمالي مباني التحصيص.

تحصيص بوالمرقة: من خلال المعاينة الميدانية للتحصيص سجلنا عدم تجانس بين مستويات المباني. حيث لاحظنا سيطرت المباني ذات (ط+1) و الطابق الأرضي على جل التحصيص بنسبة 38.16 و33.92% على التوالي. تليها كل من المباني ذات (ط+2) و (ط+3) بـ20.84 و7.06%.

تحصيص برزيق: تميز تحصيص برزيق بسيطرة المباني ذات (ط+1) و الطابق الأرضي بنسبة تقدر بـ 34.78 و 30.43% على التوالي، تليها تلك ذات (ط+2) بنسبة 26.09% ثم ذات (ط+3) بـ8.70%. ما يوحي بوجود اختلالات كبيرة بين علو المباني التي مازالت العديد منها في حالة نمو عمودي.

ب-2- مدينة فرجيوة:

تسيطر على **تحصيص 105 قطعة** المباني ذات مستوى (ط+1) و (ط+2) بنسبة تقدر بـ 43.68% و 40.78%على التوالي. في حين باقي المباني يتراوح علوها ما بين (ط) و (ط+3) بنسبة 10.67 و 4.85% من إجمالي المباني.

و نفس الشيء نبقى نسجله في **تحصيص 306 قطعة،** أين كانت المباني ذات (ط+2) و (ط+1) هي المسيطرة على علو المباني فيه، بنسبة 41.26% و 39.51% من إجمالي المباني. أما النسب المتبقية فقد مثلتها المباني ذات (ط) و (ط+3) بـ 15.38 و3.85% على التوالي.

أما **تحصيص 529 قطعة** فقد لاحظنا فيه تباينا في عدد الطوابق من مبنى إلى آخر، حيث مثلت المباني ذات (ط+1) ما نسبته 36.10%، تليها ذات (ط+2) بـ 28.83 %. في حين كانت المباني ذات (ط) و (ط+3) تشكل ما نسبته 22.60% و 12.46% على التوالي.

ب-3- مدينة القرارم قوقة:

معظم المباني في **تحصيص 127 قطعة** يتراوح علوها مابين (ط+1) و (ط) بنسبة 46.66 و 35.83 % على التوالي. في حين لم تتعدى المباني ذات (ط+2) 15%، رغم قدم التحصيص الذي لم تكتمل مبانيه بعد.

و نفس الخصائص يتميز بها **تحصيص الرياض** الذي يتراوح علو معظم مبانيه بين (ط+1) و(ط) بنسبة 35.29 و 34.31%. أما باقي المباني فيتراوح علوها ما بين (ط+2) و (ط+3) بنسبة 19.61% للأولى و 10.78% للثانية.

أما تحصيص **المنظر الجميل** فمعظم مبانيه تتكون من طابق أرضي فقط بنسبة 42.28%، تليها المباني ذات (ط+1) بـ 34.90%. في حين تشكل المباني ذات (ط+2) ما نسبته 16.78%. والمباني ذات (ط+3) ما نسبته 6.04%من إجمالي مباني التحصيص.

و بنظرة شاملة و تحليلية لكل ما سبق، يمكن توقيع النقاط التالية:

✓ سيطرت المباني ذات ط+1 على معظم التحصيصات المدروسة. في حين مثلت المباني ذات طابق أرضي فقط نسبا معتبرة في جل التحصيصات الحديثة. بما يوحي بأن معظمها تبقى ورشا مفتوحة نحو الامتداد العمودي للمباني. خاصة أمام تعمد المستفيدين ترك الأسطح العلوية للمباني في حالة انتظار لاستقبال البناء، على شكل جدران و أعمدة غير مكتملة.

✓ رغم تحديد دفاتر الشروط للعلو الأقصى للمباني و المحدد بـ ط+2 في معظمها، إلا أنه تم تسجيل بعض التجاوزات بالوصول إلى (ط+3) أو أكثر. والتي رغم قلتها إلا أنها ساهمت في إختلال التناسق العمراني للمباني، خاصة أمام تواجد العديد منها منتهية و شاغرة. ما يوحي بأن المشكلة تكمن في نزعة المستفيد لتجاوز العلو المحدد، وليست الحاجة إلى مساحة سكنية.

✓ إن الاختلاف المسجل في علو المباني داخل التحصيصات ينتج لنا بيئة حضرية غير متجانسة تساهم في تشويه المنظر الجمالي للتحصيص. خاصة أمام عدم انتظام توزيع المباني ذات المستويات المختلفة.

✓ حتى المباني ذات المستويات المتقاربة، أي تلك التي لها نفس عدد الطوابق. لا تتوافـق في معظم الأحيان في ارتفاعاتها، نتيجة لاختلاف ارتفاع الطابق في حد ذاته. الذي يتراوح مـا بين 2.6 و3م للطوابق العلوية في معظم التحصيصات، غير أنه يكون أكثر وضوحا في الطابق الأرضي و الذي سجلنا من خلاله فارقا معتبرا في معظم التحصيصات. أين تغير ارتفاعه مابين 3 و4.50م. و بالتالي ساهم في زيادة ارتفاع المبنى الذي حدد في معظم دفاتر الشروط ما بـين 11 و 12م كأقصى حد.

✓ إن اختلاف ارتفاع المباني على حافة الطريق يعكس الفوضى التشكيلية و عدم الالتزام. كما أن اختلاف ارتفاع الطوابق في المباني المتجاورة يعكس عشوائية خط الأفق، الذي يعتبـر تحديا لقوانين البناء و التعمير. التي حددت ميل خط الأفق بـ 45° انطلاقا من أقرب نقطة مـن البناية المجاورة.

II- نظام و مواد البناء و التشييد:

1- نظام البناء:

على الرغم من تعدد أنظمة البناء و التشييد و خصوصا تلـك التـي تناسـب المسـاكن الصغيرة (ط+2). إلا أن نظام البناء المرجعي في تحصيصات مجال الدراسة يعتمد علـى مـا يعرف بالهيكل الخراساني أو الهيكل الإنشائي. و الذي يتكون بدوره مـن أعمـدة وعـوارض خراسانية يتراوح سمكها ما بين 25 و30سم، لضمان المقاومة وتحمل الأثقال، و الاسـتقرار و الديمومة.

حيث تنجز في البداية الأعمدة انطلاقا من حفر في الأرضية، التي يلجأ في بعض الأحيان إلى تسويتها خاصة في المناطق الشديدة الانحدار. ثم يتم الربط بين هـذه الأعمـدة بواسـطة عوارض أرضية، مشكلة بذلك شبكة شطرنجية تبنى فوقها معظم الجـدران و الأعمـدة التـي تحافظ على تواصلها من المنشأ. لتسند فوقها شبكة من العوارض العلوية التي هـي بالأسـاس جزء من سقف المسكن، الذي يعتبر بدوره أرضية للطابق العلوي.





صورة رقم(17):
نظام البناء "الهيكل الخرساني"

تجدر الإشارة هنا إلى اعتماد بعض المباني خاصة تلك الواقعة في مناطق شديدة الانحدار على نظام الجدران الواقية، والتي تعرف بجدران الإسناد(mur de soutènement). و هـي عبارة عن جدران من الإسمنت المسلح، تبنى في الجوانب التي تعاني من فارق بين المسـتوى الذي أنشأت فوقه البناية و الأرض المجاورة له، يتراوح سمكه بين 20 و35 سم. تستخدم فـي الغالب كجدران للأقبية. تختلف نسبة تواجدها من تحصيص إلى آخر حسـب درجـة انحـدار التحصيص. لكنها أكثر انتشارا بكلٍ من تحصيص 306 قطعة و بوالمرقة و المنظر الجميل...

2- مواد البناء والتشييد:

تعتبر مواد البناء و التشييد عنصرا فعالا في البيئة الصحية و الاقتصادية للمسكن، لما لها من تأثير كبير على الجودة المعمارية والعمرانية للمبنى، و المساهمة في رفاهيته. مـن خـلال التأثير على الحالة الصحية للمبنى، و صولا إلى الجانب الجمالي للواجهة. حيث كان الإنسـان في البداية يقوم بتشييد مسكنه اعتمادا على المواد المحلية المحيطة به، أي الاعتماد على البيئـة المحلية في توفير مواد البناء، من حجارة وطين وأخشاب. ما يخلق انسجاما و تناسقا بين المبنى و البيئة المحيطة به.

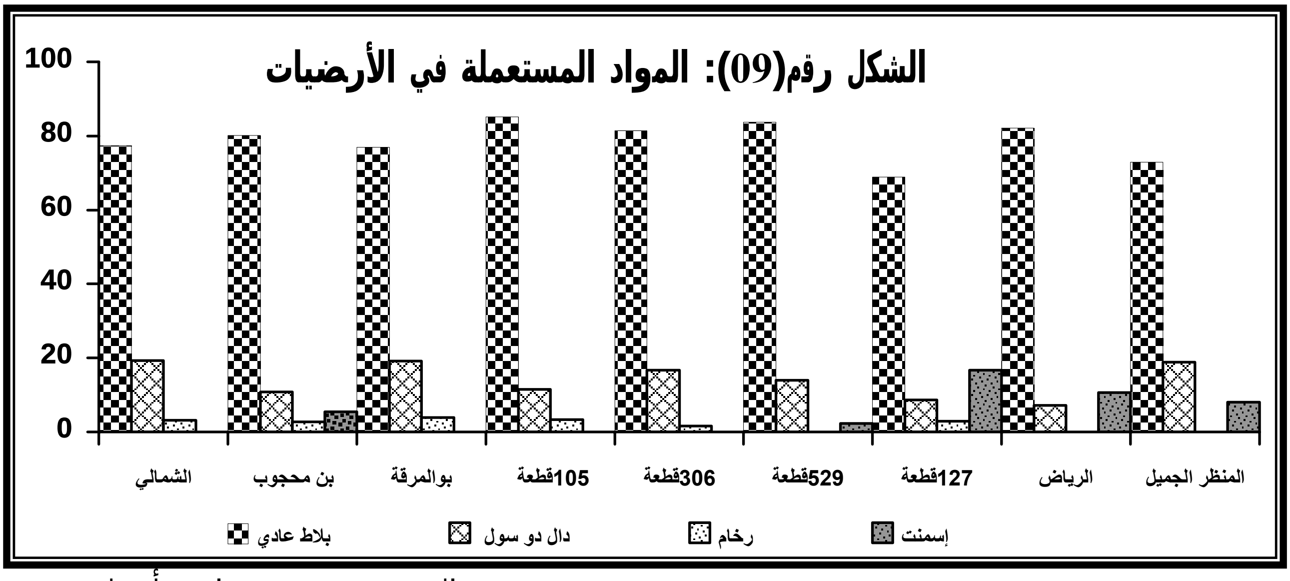
أما في التحصيصات المدروسة و من خلال المعاينة الميدانيـة والاسـتجواب المباشـر للسكان سجلنا تنوعا في مواد البناء المستعملة كالتالي:

أ- بالنسبة للجدران: تم بناء الجدران الخارجية في معظم مباني التحصيصات المدروسة باستعمال نظام الحائط المزدوج. و الذي في غالب الأحيان يقدر سمكه بـ30 سم، يبنى بصفين من الآجر أو رضام الاسمنت، يتراوح سمك الواحد منها بين 10 و15 سـم، و يتـرك فـراغ بينهما يقارب 5سم. يشْغَلُ في بعضها بمادة البوليستر أو الفلين، اللذان يستعملان كعوازل لكـل من الصوت والحرارة والرطوبة، و هي حالات نادرة في مجال الدراسة. أما الجدران الداخلية فيتراوح سمكها بين10 و15سم على شكل حائط منفرد. حيث يستعمل رضـام الاسـمنت فـي الطابق الأرضي والآجر في الطوابق العلوية. ويتم الاعتماد على هاتين المادتين لصـلابتهما و توفرهما في السوق المحلية. غير أن الإشكال الذي يقع هنا هو اختلافهما من حيث الجـودة. إذ يتم إنتاج رضام الاسمنت في غالب الأحيان في ورشات غير مراقبة و منـه التشـجيع علـى التلاعب بنوعيتها و بنسب المواد المكونة لها، و بالتالي التقليل من صلابتها. أما الآجـر فيـتم إنتاجه في الغالب في مصانع عمومية تخضع للرقابة، وتحترم مختلف المعايير التقنية. و يوصي

الخبراء باستعمال هذه الأخيرة نظرا لاحترامها لمختلف المقاييس و خفـة وزنهـا و فعاليتهـا الصحية (عازل للحرارة والرطوبة).

ب- بالنسبة للأسقف: تم بناء أسقف المباني في التحصيصـات المدروسـة مـن مـادة البلاطة، وهي مزيج بين الاسمنت و الرمل و شبكة من الحديد. يتراوح سمكها بين 6 و8 سـم، بالإضافة إلى طبقة سفلية من رضام الاسمنت، يرتكزان على الأعمدة و العوارض. أما سـقف الطابق الأخير فيتم إنهاؤه في بعض الأحيان بمادة القرميد، الذي إضافة إلى اللمسة الجمالية التي يضفيها على المبنى. يساهم كذلك في توفير بيئة صحية للمسكن. من خلال المساهمة في تعديل درجة الحرارة، و التقليل من الرطوبة على السقف. ومن خـلال المعاينـة الميدانيـة لمبـاني التحصيصات المدروسة، سجلنا غيابا شبه كلي لمادة القرميد عن أسقف المباني، إذ سجلنا أعلى نسبة له في تحصيص 529 قطعة بفرجيوة بنسبة 6.16 % من إجمالي مباني التحصيص، يليه كل من تحصيص 306 قطعة و بن محجوب ثم التحصيص الشـمالي بـ ـ 3.97% و3.85% و3.57% على التوالي، في حين بلغت 1.81 و1.49% في كل من تحصيص المنظر الجميل و بوالمرقة. أما باقي التحصيصات فلم يتم استعمال مادة القرميد في أسقف بناياتها أصلا. و يعود سبب هذا الغياب، إلى كون معظم المباني لم تنتهي بها الأشغال بعد. ووجود معظمها في حالـة نمو عمودي. بالإضافة إلى عدم اهتمام السكان باستعماله، باعتباره مفردة جمالية هم في غننـا عنها. خاصة في ظل ارتفاع تكلفة إنجازه، وسيطرة الرغبة في إضافة طابق في المستقبل يحول دون استعماله.

جـ - بالنسبة للأرضيات:



المصدر: تحقيق ميداني. أفريل 2008

من خلال المنحنى البياني المنجز انطلاقا من المعطيات المتحصل عليها من استمارات الاستجواب الميداني لساكنة التحصيصات، يمكن أن نلاحظ ما يلي:

✓سيطرة نسبة استعمال البلاط العادي(granito) على مختلف أرضيات مباني التحصيصات المدروسة بنسب تراوحت بين 68.85 % و 85.11%.

✓استعمال مادة "دال دو سول" بنسب ضعيفة نوعا ما إذا ما قورنت بالبلاط العادي. و هي بنسب متقاربة في كل من التحصيص الشمالي و بوالمرقة، و تحصـيص 306 قطعـة و 529 قطعة و المنظر الجميل، تراوحت بين13.95 و19.35%. أما في باقي التحصيصـات فإنهـا تتراوح بين 7.14 و11.51 %.

✓أما مادة الرخام فإنها تسجل نسبة استخدام ضعيفة نوعا ما في جل التحصيصات. حيـث لاحظنا انعدامها في كل من تحصيص برزيق و المنظر الجميل، و الرياض و تحصـيص 529 قطعة، في حين كانت بنسب ضعيفة في باقي التحصيصات.

✓كما سجلنا بعض المباني التي لم يتم تهيئة أرضيتها و تركها مغطاة بالاسمنت فقط. حيث كانت أعلى نسبة لها بتحصيص127 قطعة بنسـبة 16.67 % و الريـاض بـ ـ 10.71 % و المنظر الجميل بـ 8.11%، و هي في معظمها من تحصيصات مدينة القرارم.

و منه يمكن القول أن معظم تحصيصات مجال الدراسة توخت البسـاطة فـي إنهائهـا للأرضيات، التي كانت في معظمها من البلاط العادي الذي يتميز بانخفاض ثمنه. مقارنة مـع باقي المواد التي تتميز بارتفاع أسعارها، لكنها ترمز إلى نوع من الرفاهية. سواء في ما تعلـق بمظهرها الجمالي من حيث زخارفها وألوانها، أو من خلال الجانب الصحي من حيـث مـواد تركيبتها و صقلها. بالإضافة إلى وجود العديد من المباني خاصة في تحصيصات مدينة القرارم التي سجلنا فيها الاكتفاء بالإسمنت في إنهاء الأرضيات و التي تعتبر أقل جـودة مـن الناحيـة الجمالية والصحية. و تبعث على عدم الارتياح في نفوس ساكني المبنى وتسـاهم فـي تكـاثر الميكروبات والحشرات، و بالتالي التسبب في عوارض صحية.

د- بالنسبة للإنهاء الداخلي للجدران: يكتسي الإنهاء الداخلي للمبنى أهمية بالغـة فـي رفاهيته وكفاءته الصحية. خاصة إذا ما تعلق الأمر بالأجزاء الأكثر استعمالا، كالمطبخ وغرف النوم والملحقات الصحية. ولكل جزء منها خصائصه والمواد الخاصة به. و لكن ومن خـلال المعطيات التي تحصلنا عليها من الاستمارات الاستبيانية، و جدنا أن هناك تنوع واختلاف فـي مواد الإنهاء الداخلي للمباني. حيث سجلنا النقاط التالية:

معظم مباني التحصيصات المدروسة اعتمدت على مادة الإسمنت في عمليـات الإنهـاء الداخلي للجدران. بنسب جد معتبرة في معظم التحصيصات، في حين كان الاعتماد على مـادة الجبس بنسب متوسطة إلى ضعيفة نوعا ما. كانت أقصاها في تحصيص 306 قطعة بفرجيـوة بـ 41.48 % في حين تراوحت في باقي التحصيصات بين 16.39% و 27.03%. و نفـس الشيء نسجله من حيث إستعمال المربعات الخزفية (faillons) و التي عادة ما يتم استعمالها في الملحقات الصحية و السلالم و التي كانت نسبة استعمالها في معظم التحصيصات ضعيفة جـدا تتراوح ما بين 11 و23.63%. بما يوحي بغياب ثقافة الرفاهية في التصميم والتهيئة الداخليـة للمبنى السكني عند المستفيدين. اللذين تلعب حالتهم المادية دورا أساسـيا فـي طريقـة البنـاء واستخدام المواد الملائمة سواء من الناحية الصحية أو الجمالية.

هذا لا يستثني و جود بعض المباني الشاذة التي تتميز بنوع من الفخامة و خاصة فيمـا تعلـق بمواد البناء و عمليات الإنهاء و اللباسة.

III- تحليل واجهات المباني:

إذا كانت العمارة هي المرآة التي تعكس جوانب الحياة المختلفة لمجتمع ما في عصر من العصور، سواء اجتماعية أو اقتصادية أو بيئية، وحتى الفنية والسياسية. فما الذي يمكن أن نقوله عن واجهة بناء من أبنية هذه العمارة، إذ تعتبر الواجهة الخارجية للمبـاني انعكـاس للجمـال الداخلي للمسكن، كما أنها المرآة التي تعكس حالة المبنى الظاهرية. وتعبر عن وظيفته الداخلية، بإيحاء معين يتغير من مبنى إلى آخر. حيث ذكر المعماري الأمريكي "سوليفان" مقولته الشهيرة "الشكل يتبع الوظيفة " كقاعدة للفن المعماري[1]، لأن واجهات المباني هي الجزء المطل علـى العالم الخارجي. و واحدة من أهم المكونات المعمارية التي تؤثر في تجانس مباني التحصيص السكني. لما لها من أهمية بالغة في إبراز أشكال و تكوينات العناصر المعماريـة و الجماليـة للمباني. و من أهم المفردات المعمارية و الجمالية المؤثرة في تصميم واجهات المباني، نـذكر الفتحات والزخارف، والألوان و مواد الإكساء. و قبل البدء في تحليل هذه المفردات نعرج على عنصر لا يقل أهمية عنها، ألا وهو درجة اكتمال هذه الواجهات:

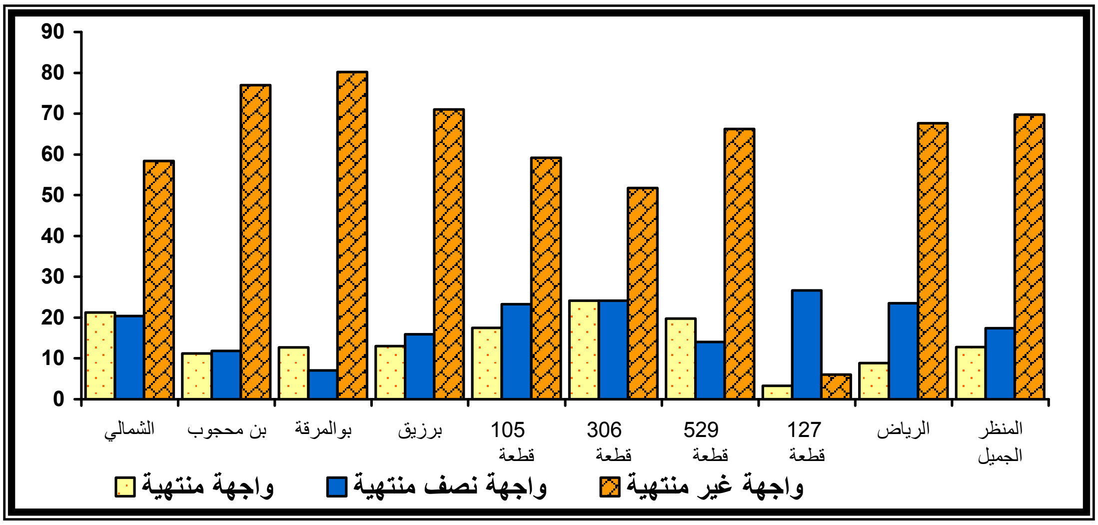
1- درجة اكتمال الواجهات:

و التي من خلالها سنتطرق إلى مدى اكتمال الواجهات الأمامية لمباني تحصيصات مجال الدراسة. و ذلك من خلال المعاينة الميدانية التي تمكنا من خلالها من إنجاز المنحنى التالي:

---

[1] سامي سعيد الشهراني، مقالة بعنوان "فلسفة الجمال في العمارة الإسلامية"، من موقع الانترنت www.altashkelly.com.

الشكل رقم(10): درجة اكتمال واجهة المباني



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

من خلال التمعن في المنحنى البياني السابق تمكنا من توقيع النتائج التالية:

✓ سيطرت الواجهات غير منتهية على معظم مباني التحصيصات المدروسة، حيث مثلت نسبا جد مرتفعة تراوحت بين 51.74% في تحصيص 306 قطعة بفرجيوة، و 80.21% في تحصيص بوالمرقة في مدينة ميلة.

في حين سجلنا نسبا ضعيفة لكل من الواجهات المنتهية و النصف منتهية. إذ بلغت نسبة الواجهات المنتهية 3.33% في تحصيص 127 قطعة في مدينة القرارم، في حين كانت أقصاها في تحصيص 306 قطعة بفرجيوة بنسبة 24.12%. أما الواجهات النصف منتهية فقد تراوحت نسبتها ما بين 7.07% في تحصيص بوالمرقة و 26.66% في تحصيص127 قطعة.



صورة رقم(18):
تحصيص529 قطعة
تداخل للواجهات
المنتهية والغير منتهية



صورة رقم(19):
تحصيص الرياض واجهات غير منتهية

✓و منه يمكن القول أن سيطرة الواجهات غير منتهية على معظم مبـاني التحصيصـات المدروسة. أضفى عليها مظهرا شاحبا، يسيطر عليه التنافر و عدم الانسجام. ما يبعث على عدم الارتياح في نفوس رواد التحصيص من سكان وزوار.

✓ومن خلال التحاور المباشر مع سكان التحصيصات، لمسنا أن إنهاء الواجهـات يعتبـر شيئا كماليا بالنسبة لهم و ليس من أولويات المالك. و هو يتأثر في بعض الأحيان و ليس دائمـا بالإمكانيات المادية للمستفيد. خاصة أمام متطلبات التوسع العمودي للمبنى الذي يعتبر أولويـة بالنسبة لهم، من أجل توفير أكبر مساحة سكنية.

2-التفصيلات المعمارية:

أ- الفتحات: بالإضافة إلى كونها عناصر جمالية في الواجهة، فإنها تساهم بشكل فعال فـي تشكيل البيئة الصحية للمسكن. من خلال إمداده بكل من الإضاءة و التشمس و التهوية. و تتمثل الفتحات في ثلاثة عناصر أساسية:

أ-1- الأبواب: تعتبر الأبواب معبرا للانتقال ما بين المجال الخاص و العـام. أو هـي عبارة عن نقطة اتصال المسكن بالشارع. بالإضافة إلى ذلك فهي تشكل عنصرا فعـالا ضـمن المفردات المعمارية المكونة لواجهة المبنى، يمكن أن تساهم في تناسقه و جمالـه أو العكـس، وذلك من خلال أبعادها و شكلها و موضعها بالنسبة للواجهة[1].

و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات المدروسة، لاحظنا أن الشكل الغالـب علـى هذه الأبواب، هو الشكل المستطيل ذو الزوايا القائمة. مع تواجد الـبعض منهـا ذات أقـواس دائرية، و لكن بنسب ضعيفة جدا تراوحت بين 4.24 و 7.05% في معظم التحصيصات. أمـا فيما يخص علوها فإنه يتراوح بين 1.90م و2.30م. و الملاحظ هنا كذلك هو اعتمـاد بعـض المباني على أبواب كبيرة الحجم (أبواب المرآب)، يتعدى عرضها 2.5م، كأبوابٍ للدخول إلـى المسكن. و ينتشر هـذا النـوع خاصـة بالتحصيصـات الحديثـة كتحصـيص 529 قطعـة بفرجيوة(24.45%) و كلٍ من تحصيص بوالمرقة وبن محجوب بمدينة ميلـة(19.42، 18.27 %). و ذلك بغرض استغلال الممرات الداخلية للطابق الأرضي كمرآب للسيارة. أما فيما يخص مواد صنعها فتغلب عليها الأبواب الحديدية خاصة أمام تخوفـات السـكان مـن السـرقات و الاعتداءات، في حين نجد أن الأبواب الخشبية هي أكثر استعمالا في التحصيصـات القديمـة،

[1] هاني هاشم ودح، "دراسة تحليلية لواجهات المباني المعمارية"، مجلة جامعة تشرين للدراسات و البحوث الهندسية، المجلد (27) العدد (2) 2005، ص174.

كالتحصيص الشمالي بميلة (44.76%) و تحصيص306 قطعة بفرجيوة(29.52%). أما من حيث زخرفتها، فإنها تتميز بالبساطة في غالب الأحيان. وتغيب عنها الأشكال الزخرفية ماعدا في بعض المباني التي تعد على الأصابع و التي سجلنا تميزها بنوع من المداخل الفخمة.

أ-2- **النوافذ:** عناصر وظيفية مهمة للاتصال بين البيئة الداخلية والخارجية للمسكن. بالإضافة إلى كونها عناصر جمالية على الواجهة[1]. تتخذ الشكل المربع إلى المستطيل في معظم التحصيصات المدروسة. تتراوح أبعادها ما بين 0.90 و 1.20م. تكون في بعض الأحيان ذات أقواس علوية و لكن بنسب ضعيفة في معظم تحصيصات. بالإضافة إلى تواجد البعض منها ذات أشكال طولية أو صغيرة الحجم، تستعمل كمنافذ لتهوية الغرف الصحية و أدراج السلالم. تصنع في معظم الأحيان من مادة الخشب على شكل "مشربيات" تسمح بمرور الهواء و تحجب الرؤية من الخارج. في حين تغطى تلك المتواجدة في الطابق الأرضي في معظم الأحيان بسياج حديدي لأجل الحماية. و الملاحظ هنا هو الاختلاف في أشكال و أحجام النوافذ ما بين المباني المتجاورة، ما ساهم في عدم تناسق الواجهات.

أ-3- الشرفات: هي امتداد حيوي للمساحة السكنية، على شكل بروز لأرضية الأدوار العلوية، محاطة بحاجز لا يتعدى ارتفاعه قامة الشخص. حيث يسمح للمطل بمشاهدة الفضاء الخارجي.[2] و هي عنصر فعال ضمن المساحة السكنية، من خلال توفير مساحة للتشمس والتهوية. بالإضافة إلى استغلالها كامتداد لمكونات المسكن. و هذا ما سجلناه في معظم التحصيصات. خاصة تلك التي تحتوي على مساحات صغيرة للقطع الأرضية، كتحصيص 529 قطعة بفرجيوة. أين تم ضم الشرفة إلى المساحة المخصصة للغرف على طول الواجهة في أغلب المباني، سواءا كان ذلك داخلا ضمن مخطط المسكن أم لا. و بالتالي التدخل على عنصر مهم من المكونات المعمارية لواجهة المبنى. ومنه المساهمة في الإخلال بالنسق العام للواجهات. كما أن لشكل الشرفات دور مهم في وضع لمسة جمالية على الواجهة و توفير الخصوصية، و الحماية من التقلبات الجوية وحجب أشعة الشمس القوية. حيث لاحظنا في مجال الدراسة شكلين أساسيين، هما الشرفات ذات الزوايا القائمة و الشرفات الدائرية حيث تسيطر الأولى على معظم مباني التحصيصات المدروسة بنسبة تفوق 90% في معظمها. و يتميز هذا النوع بامتداده على طول الواجهة. و في بعض الأحيان يكون محيطا بالمسكن من جميع جوانبه، خاصة في المباني

---

[1] هاني هاشم ودح، "دراسة تحليلية لواجهات المباني المعمارية"، مجلة جامعة تشرين للدراسات و البحوث الهندسية، المجلد (27) العدد (2) 2005، ص175

[2] أحمد خالد علام، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مصدر سابق، ص 233.

الواقعة على حافة الجزيرات. أما تلك ذات الحواف الدائرية فقد سجل تواجدها بنسب ضعيفة نوعا ما، رغم كونها ذات مزايا جمالية على الواجهة لامتدادها الانسيابي و المتقطع.



صورة رقم(20): الواجهة الأمامية لبعض مباني التحصيصات المدروسة

ب- مواد الإكساء الخارجي للواجهة:

تعتبر مواد الإكساء عنصرا أساسيا ضمن المكونات المعمارية للواجهات. لما لها من دور فعال في صياغة ملامح الشخصية المعمارية للمبني، و المساهمة في تشكيل خصائصه الجمالية. أما في مجال الدراسة، فقد لُوحظ أن إكساء الواجهات الخارجية، لم يكن من اهتمامات المستفيدين. أين سجل غياب العملية عن معظم مباني التحصيصات. ما يخلق واجهات مشوهة للطابع المعماري للمبنى. في حين نجد أن المباني التي تم إكساء و جهاتها، اعتمدت في معظمها على ما يعرف ببخاخ الإسمنت، ذو اللون الأبيض و الأصفر بجميع تدرجاته. إضافةً إلى تواجد البعض منها بألوانٍ أخرى كالأخضر و البني. و التي رغم قلتها إلا أنها ساهمت في إختلال النسق العام للواجهات. و من بين المواد المستعملة كذلك في تزين الواجهات نجد المربعات الخزفية التي كانت أكثر تواجدا بتحصيص529 قطعة و 306 قطعة بفرجيوة. بالإضافة إلى القطع الحجرية و التي سجلنا أكثر تواجد لها بتحصيص بوالمرقة، و تحصيص 529 قطعة. كما سجلنا كذلك استعمال الآجر التزيني(brique plein)، خاصة في تزين الشرفات و مداخل المساكن، بالإضافة إلى القرميد الذي أستعمل في تزين الحواف في واجهات بعض مباني التحصيصات المدروسة.

أما الأشكال الزخرفية فهي الأخرى كانت غائبة عن واجهات تحصيصات مجال الدراسة. ماعدا تلك المشكلة من المواد المستعملة في تزين الشرفات. و التي سجلنا بعضها في التحصيصات القديمة كتحصيص 105 قطعة و التحصيص الشمالي.

و كخلاصة لما سبق نستنتج النقاط التالية:

- ✓ واجهات المباني في جل التحصيصات كانت عاملا مشوها للمظهر العمراني بدلا من مساهمتها في تشكيل خصائصه الجمالية.
- ✓ تركها دون إكساء في معظم المباني ساهم في حدة التنافر خاصة أمـام التـداخل الحاصل بينها و بين الواجهات المنتهية القليلة العدد أصلا.
- ✓ تميزها بعدم التناسق سواء في الشكل العام و الفتحات أو من حيـث الألـوان و مواد الإكساء.
- ✓ غياب الصبغة الجمالية، من زخارف و أقواس على واجهات المباني. بالإضـافة إلى غياب الانسجام والتوازن بين مختاف التفصيلات المعمارية. ما ساهم في الإخلال بالنسـق العام لواجهات مباني التحصيصات المدروسة.

3- السياج: (la clôture)

إن القصد من السياج هو حماية المبنى من الغبار والغازات و الضوضاء و توفير الهدوء . و "السياج هو الحد الفاصل بين المجال العمومي والمجال الخاص، و هو عنصر محدد للمظهر العمراني للتحصيصات" [1]، بالإضافة إلى توفيره لعنصر الخصوصية للمسكن. و هو عنصـر فعال ضمن المفردات المعمارية المشكلة لواجهة المنزل. و قد حددت التشريعات الجزائرية علو السياج بـ2.40م، و الجزء المبني منه لا يزيد عن 1.50م انطلاقا من الرصيف[2].

أما في مجال الدراسة، و من خلال المعاينة الميدانية لمباني التحصيصـات المدروسـة، وجد أنها بدأت تتخلى عن السياج. أين سجلنا غيابه عن معظم مباني التحصيصـات الحديثـة، سواء المنتهية أو تلك غير منتهية. كتحصيص 529 قطعة بفرجيوة، و بوالمرقة وبن محجوب و برزيق في ميلة. في حين اختلفت نسبة تواجده ومميزاته في باقي التحصيصات من تحصـيص إلى آخر، وحتى من بناية إلى أخرى في نفس التحصيص. فبدل أن يكون عنصرا جماليا ضمن المشهد العمراني للتحصيص، أصبحت سلبياته أكثر من إيجابياته. أين وصل ارتفاعه في بعض الأحيان إلى أكثر من 3م في كل من تحصيص 127 قطعة و المنظر الجميل بمدينة القـرارم و تحصيص 306 قطعة و105قطعة بمدينة فرجيوة. و لكن على العموم فإن متوسـط ارتفاعـه

---

(1) Ministère de l'urbanisme et de la construction , collection d'architecture et d'urbanisme, L'aménagement des lotissements,OPU Alger 1990, P 89.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، المادة 29.

يتراوح بين1.60 و 2.50م في معظم التحصيصات. غير أن التناقض الحاصل يبرز أكثر في طريقة و مواد البناء و الألوان، و عدم التناسق في الجزء المبني منه. و الذي يبرز بشدة في كل من تحصيص 105 قطعة بفرجيوة و تحصيص 127 قطعة بالقرارم. ليبقى التحصيص الشمالي كأحسن نموذج لاحتوائه على نمط جد متقارب عبر مختلف مبانيه و احترامه لمختلف المعايير المحددة في دفتر الشروط.



صورة رقم(21): طريقة بناء السياج في إحدى مباني التحصيص الشمالي

IV- التصميم الداخلي و رفاهية المبنى:

يعتبر التصميم الداخلي للمبنى، الركيزة الأساسية في تحديد درجة الخدمة التي يقدمها لساكنيه، من خلال توفير الاحتياجات السكنية لكل فرد من أفراد الأسرة. حيث تتميز عناصر التصميم الداخلي للمسكن في مباني التحصيصات المدروسة بالخصائص التالية:

1- عدد الغرف و مساحات الراحة: يوصي الخبراء بأن تشكل مساحة الغرف في المسكن ثلثي المساحة السكنية، و يتحدد عدد الغرف انطلاقا من عدد الأفراد في الأسرة(1). غير انه و في التحصيصات المدروسة، لُوحظ أن هذه الأخيرة تخضع لمعايير مختلفة. تتمثل أساسا في حجم المساحة السكنية، و عدد الطوابق. و تختلف من تحصيص إلى آخر و حتى في نفس التحصيص. إذ أنه و من خلال النتائج المستقاة من الاستمارات الاستبيانية تم توقيع النقاط التالية:

✓ اختلاف عدد الغرف من تحصيص إلى آخر و حتى داخل نفس التحصيص. بمتوسط يتراوح ما بين 3غرف في المبنى بتحصيص 529 قطعة بفرجيوة كأدنى حد، و 6 غرف في المبنى بتحصيص 306 قطعة بفرجيوة. في حين قارب 5 غرف في المبنى في باقي التحصيصات. غير أن التباين المسجل كان أكثر حدة داخل التحصيص في حد ذاته. أين تراوح مثلا ما بين غرفتين و 14غرفة بالمسكن في تحصيص 306 قطعة بفرجيوة، وما بين 4 و16 غرفة في تحصيص بن محجوب بمدينة ميلة، و هي ظاهرة تم تسجيلها في جل باقي التحصيصات. و يعود ذلك بالأساس إلى التباين في عدد الطوابق بين المبنى و الآخر، إذ يتشكل

(1) علي بن سالم باهمام و آخرون، دليل المسكن الميسر، معهد الأمير عبدالله للبحوث و الدراسات الإستثمارية، الرياض2007، ص24.

الطابق الواحد في أغلب الأحيان من 3 إلى 4 غرف، أو يزيد أو ينقص عن ذلك بقليل، حسب حجم المساحة السكنية. بالإضافة إلى التباين الحاصل بين مساحات القطع الأرضية، و نمط استعمال الطابق الأرضي، خاصة في البنايات المشكلة أساسا من الطابق الأرضي فقط.

✓أما فيما يخص المساحة المخصصة للغرف فقد تراوحت ما بين 9 و 20م بمعدل 13م^2 للغرفة في معظم التحصيصات، تتغير من تحصيص إلى آخر، و حتى داخل التحصيص في حد ذاته. و ذلك حسب مساحة القطعة الأرضية، و طريقة التصميم الداخلي للمسكن. وعلى العموم فإن معظم مباني التحصيصات المدروسة تقيدت بالاشتراطات المعمارية فيما يخص مساحة الغرف و التي حددتها التشريعات الجزائرية بـ 10م^2 كحد أدنى[1].

أما فيما يخص مساحة صالة الضيوف فهي تتراوح على العموم ما بين 15 و 30م^2 في جل التحصيصات متأثرة بنفس العوامل.

2- **الممرات الداخلية:** و تشمل أساسا كل من البهو و السلالم. و التي تتغير مساحتها من مبنى إلى آخر، حسب رغبات المالك ومساحة القطعة الأرضية. حيث اعتمد في تصميمها في جل مباني التحصيصات المدروسة على ما يعرف بالبهو، و هو عبارة عن مساحة تتوسط المنزل تستغل للتنقل ما بين مختلف أجزائه. بالإضافة إلى تواجد بعض المنازل التي تعتمد في الانتقال بين مختلف أجزائها على نظام الأروقة، و لكن بشكل قليل في التحصيصات القديمة (ما قبل 1990).

3- **المرافق الصحية والخدمية:** و تتمثل في باقي العناصر من دورات المياه و الحمامات و المطبخ. حيث سجلنا تواجدها في جل التحصيصات. و منها ما يتكرر في كل طابق من المبنى. و ذلك تحسبا للتقسيم الأفقي للمسكن عند انقسام أفراد الأسرة. و من خلال الحوار المباشر مع السكان، لاحظنا إنجاز بعض دورات المياه و الحمامات في المساحات الواقعة تحت السلالم. و التي في أغلب الأحيان لا تستفيد من التهوية الخارجية، في ظل غياب فتحة أو قادوس مخصص لذلك ما ستكون له انعكاسات جد سلبية على البيئة الصحية للمبنى.

كما تم إستعمال الأجهزة الصحية في جل مباني التحصيصات، سواء تلك المتعلقة بالأرضيات أو الأنابيب المعقوفة و غيرها.

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 175/91، مصدر سابق، المادة 34.

4- التجهيزات المكملة للمسكن:

أ- التجهيزات الخاصة بالماء:

- معظم مباني كل من تحصيصات مدينة فرجيوة و القرارم قوقة، تحصل علـى ميـاه الشرب من حنفية المنزل و ذلك مرة كل يومين أو ثلاثة أيام. أما كل من تحصيص بوالمرقة و بن محجوب و برزيق في مدينة ميلة، فيتحصلون على الماء انطلاقا من الصـهاريج المتنقلـة. بسبب غياب أو إتلاف شبكة المياه. ما زاد من معانـات هـؤلاء و عـزوف بعضـهم عـن التحصيص.

- اعتماد معظم المباني في تحصيصات مجال الدراسة على خزانات(Reservoir). تفوق سعتها في أغلب الأحيان 500 لتر لتخزين الماء. ما يدل على تخوفهم الدائم من قلته، أو انعدامه خاصة في فصل الصيف. في ظل نقص التموين الذي وصل في فترات سابقة إلى مـرة كـل أسبوع أو أسبوعين.

ب- الهاتف الثابت:

رغم التطور التكنولوجي و انتشار الهاتف النقال بين كل شرائح المجتمع. إلا أننا نسجل اعتماد معظم مباني التحصيصات المنجزة قبل1990 على الهاتف الثابت كعنصر أساسـي فـي المسكن. بنسب تراوحت ما بين 68% في التحصيص الشمالي كأدنى حد، و 82% بتحصيص 306 قطعة بفرجيوة كأقصى نسبة. في حين باقي التحصيصات الحديثة (ما بعد 1990) كانـت نسبة إيصالها بشبكة الهاتف الثابت متوسطة إلى ضعيفة خاصة أمام الانتشار غيـر المسـبوق للهاتف النقال في السنوات الأخيرة. ما جعل المسكن يستفيد بأكثر من جهاز في أغلب الأحيان.

V- الحالة الإنشائية و إشغال المباني:

تُعبر الحالة الإنشائية للمباني على مدى النضج العمراني للتحصيص. انطلاقا من كونها المرآة التي تعكس خصائص بيئته العمرانية و الإقتصادية، و حتى الحالة الاجتماعية لساكنيه. و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات المدروسة لاحظنا سيطرت المباني غير مكتملة، سواء النصف مكتملة و غير مكتملة، أو تلك الحصص الشاغرة أصلا. حيث شكلت في مجملها نسـبا تفوق 77% في معظم التحصيصات، و وصلت إلى أزيد من 90% في كل من تحصيص بـن محجوب و بوالمرقة في مدينة ميلة، و تحصيص الرياض بمدينة القرارم. أين شكلت الحصص الشاغرة نسبا معتبرة في ضمنها. في حين شهدت باقي التحصيصات سيطرة المباني النصـف منتهية (أنظر الجدول رقم08). أما المباني الجاهزة أو المكتملة فقد كانت نسبها جد ضعيفة فـي

معظم التحصيصات. مما يعطي لنا صورة عن حال التحصيص كورشة مفتوحة. حيث أنه حتى التحصيصات المنجزة قبل 1990، هي الأخرى تسيطر عليها المباني غير مكتملة رغم مرور ما يزيد عن 20 سنة على توزيعها. ما يؤدي إلى التساؤل حول الأسباب التي أدت إلى هذا التأخر في إكمال المباني. و كيفية معالجة هذه الإشكالية. خاصة و أن الأساليب الردعية لم تقدم أية نتيجة سواء لعدم تطبيق القوانين، أو لغيابها أصلا.

و للتدقيق أكثر في هذا العنصر سنحاول ربط درجة اكتمال المباني مع درجة إشغالها كما هو موضح في الجدول رقم(08) أسفله:

1- الحالة الإنشائية للمباني:

من خلال المعاينة الميدانية، و القيام بتشخيص مباني كل تحصيص من التحصيصات المدروسة. تم ضمها في ثلاث فئات رئيسية، حسب حالتها الإنشائية:

أ- المباني المكتملة: تتشكل هذه الفئة من المباني التي انتهت بها جميع الأشغال المحددة في المخطط المعماري. انطلاقا من إنجاز مختلف طوابق المبنى، وصولا إلى جميع عمليات الإنهاء من تشطيب و دهن. وعلى العموم فإن مباني هذه الفئة شكلت نسب ضعيفة في معظم التحصيصات. إذ كانت أعلى نسبة لها بتحصيص 306 قطعة بفرجيوة و التحصيص الشمالي بميلة بـ 23.20 و 20.87%. يليها كل من تحصيص 529 قطعة و المنظر الجميل بمدينة القرارم، و 105 قطعة بمدينة فرجيوة بـ 18.71 و14.21 و 12.38% على التوالي. في حين شكلت في باقي التحصيصات نسبا ضعيفة، تراوحت بين 7.30 و11.63%. بسبب حداثة معظمها و افتقارها لمختلف عمليات التهيئة.

ب- **المباني النصف مكتملة:** و تظم المباني التي تم إنجاز أكثر من 50% من مخططها المعماري. و تتكون في الغالب من ط+1 أو ط+2. يكون على الأقل أحد طوابقها تمت فيه جميع عمليات التشطيب و التهيئة الداخلية. و قد تفاوتت النسب المشكلة لهذه الفئة من تحصيص إلى آخر. إذ سجلت ارتفاعا ملحوظًا في التحصيصات القديمة، أي تلك المنجزة قبل سنة 1990 كتحصيص 105 قطعة و 127 قطعة و التحصيص الشمالي. أين تراوحت نسبتها مابين 71.30 و80%. يليها كل من تحصيص 306 قطعة و الرياض ثم المنظر الجميل فتحصيص 529 قطعة بـ 50.33 و43.07 و34.21 و31.57% على التوالي. بينما في باقي التحصيصات لم تتجاوز 15%.

الجدول رقم (08): الحالة الإنشائية و إشغال المباني

التحصيصات	عدد الحصص	مكتملة مشغولة		نصف مكتملة مشغولة		غير مكتملة مشغولة		مجموع المباني المشغولة		مكتملة غير مشغولة		نصف مكتملة غير مشغولة		غير مكتملة غير مشغولة		مجموع المباني غير مكتملة		الحصص الشاغرة	
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
الشمالي	115	24	20.87	76	66.08	03	2.61	103	89.57	00	00	06	5.21	04	3.47	91	72.13	02	1.74
بن محجوبا	243	24	9.88	35	14.40	26	10.70	85	34.98	02	0.82	01	0.41	73	30.04	217	89.30	82	33.74
بوالمرقة	511	29	5.66	40	7.83	52	10.17	121	23.68	10	1.95	15	2.93	137	26.81	472	92.37	228	44.61
برزيق	77	09	11.68	10	12.98	35	45.45	54	70.13	00	00	01	1.30	14	18.18	68	88.31	08	10.39
105 قطعة	105	13	12.38	82	78.10	04	3.81	99	94.29	00	00	02	1.90	02	1.90	92	87.61	02	1.90
306 قطعة	306	67	21.90	142	46.41	47	15.36	256	83.66	04	1.31	12	3.92	14	4.58	235	76.79	20	6.53
529 قطعة	529	74	13.98	106	20.04	42	9.94	222	41.97	25	4.73	61	11.53	77	14.56	428	80.91	144	27.22
127 قطعة	127	14	11.02	100	78.74	02	1.57	116	91.34	00	00	01	0.79	03	2.36	113	88.97	07	5.51
الرياض	137	10	7.30	59	43.07	18	13.14	87	63.50	00	00	00	00	15	10.94	131	95.62	35	25.55
المنظر الجميل	190	23	12.11	62	32.63	27	14.21	112	58.98	4	2.10	3	1.80	30	15.80	163	85.79	41	21.58

المصدر: تحقيق ميداني، مارس 2008

جـ - المباني غير مكتملة: و هي المباني غير جاهزة بعد للاستعمال السـكني. نتيجـة لكونها تفتقر إلى مختلف عمليات التهيئة الداخلية. و تتكون في الغالب من الطابق الأرضي فقط. يضاف إليها الحصص الأرضية الشاغرة التي لم تنطلق بها الأشغال بعد. و قد سجلت هذه الفئة أعلى تمثيل لها في التحصيصات الحديثة. كتحصيص بوالمرقة و بن محجوب و برزيـق بـ 81.60 و74.49% و 74.03% على التوالي. بسبب حداثة التحصيصين و كثـرة الحصـص

الشاغرة بهما. يليهما كل من تحصيص المنظر الجميل و تحصيص 529 قطعة، ثم تحصـيص الرياض بنسب تتراوح بين 51.58 و49.64 %. في حين كانت في التحصيصات القديمة بنسب ضعيفة نوعا ما، تراوحت بين 7.62 و9.45 %.

و يعود سبب التفاوت في الحالات الإنشائية لمباني التحصيصات إلى:

- ✓ التفاوت في سنة الإنشاء، حيث نجد أن التحصيصات المنجزة قبل 1990 كانـت مبانيها ذات حالة إنشائية أكثر تقدما مقارنة مع باقي التحصيصات الحديثة.
- ✓ التفاوت في نسبة تقدم أشغال التهيئة ما بين التحصيصات. إذ أنه حتى تلك التـي أنجزت في فترات متقاربة تختلف من حيث نسبة تقدم الأشغال في مبانيها. حيث كان كلاً مـن تحصيص بوالمرقة و بن محجوب الأكثر تأثرا بهذه النقطة مقارنة مـع بـاقي التحصيصـات. لافتقارهما لمختلف عمليات التهيئة.
- ✓ و جود العديد من الحصص الشاغرة، خاصة في التحصيصات الحديثة (بوالمرقة، بن محجوب، 529 قطعة ...). ساهم بشكل كبير في تأخر تقدم الأشغال. بسبب عـدم حاجـة أصحابها إليها حاليا، لامتلاكهم لمساكن أخرى، أو لاستعمالها في المضاربة العقارية. حيث أنه ومن خلال الاحتكاك المباشر مع المستفيدين. سجلنا أن هناك من يملك أكثر من قطعة أرضـية ضمن تحصيص بوالمرقة مثلا. لكون عملية الإستفادة من الحصص الأرضية، لم تراعي أيـة معايير تنظيمية. سوى المعيار الإقتصادي الذي أحتكم فيه إلى السعر الذي يقدمه المشتري.
- ✓ تباين المستوى الإجتماعي للمستفيدين، ساهم في تفاوت نسبة الأشغال داخل كـل تحصيص في حد ذاته.
- ✓ بالإضافة إلى موقع القطعة الأرضية ضمن التحصيص، الذي كان له أثر واضح على درجة اكتمال المباني. حيث لاحظنا أن المباني الواقعة على حدود التحصيص و المطلـة على الطرق الرئيسية، ذات أشغال أكثر تقدما من نظيرتها الواقعة في عمق التحصيص.

2- درجة إشغال المباني:

إن درجة إشغال المباني، هي العنصر الوحيد الذي يمكن من خلاله أن نحكم على مـدى نجاح أو فشل التحصيص. حيث أن التحصيص الذي لا يستقطب السكان إليه يعـد تحصيصـا فاشلا، تسيطر عليه النقائص و السلبيات. يتوجب على صاحبه تشخيص الوضـعية ومعالجـة النقائص في أسرع وقت ممكن. خاصة أن التحصيص أُستحدث من أجل تلبية الطلب المتزايـد على السكن، و التقليل من الضغط على المساكن التي تنجزها الدولة.

حيث اختلفت درجة إشغال المباني في مجال الدراسة من تحصيص إلى آخر. بلغت أقصاها في كل من تحصيص 105 قطعة و 127 قطعة، ثم التحصيص الشمالي فتحصيص 306 قطعة. بنسب تراوحت بين 94.29% و83.66%، ثم تحصيص برزيق بـ 70.13%. في حين شهد كل من تحصيص الرياض و المنظر الجميل و تحصيص 529 قطعة نسب إشغال متوسطة، تراوحت ما بين 63.50% و41.97%. أما باقي التحصيصات فقد شهدت نسب إشغال ضعيفة نوعا ما. أين بلغت في كل من تحصيص بوالمرقة وبن محجوب ما يقارب23.68 و34.98% على التوالي. رغم مرور أكثر من 10 سنوات على إنجازهما.

و للتدقيق أكثر في هذا العنصر سنحاول ربط درجة اكتمال المباني مع درجة إشغالها حيث تم الوقوف على النقاط التالية:

✓ معظم المباني المشغولة تشكلت بالأساس من المباني النصف مكتملة، ما يفسر نظرة المستفيد إلى المسكن في التحصيص على أنه ينمو حسب احتياجات الأسرة. أي إنجاز ما هي بحاجة إليه في الوقت الحالي. ثم تطويره في المستقبل حسب احتياجاتها و إمكاناتها المادية.

✓ أما فيما يخص المباني المكتملة، فرغم قلتها في جل التحصيصات المدروسة، إلا أنها كانت مشغولة في معظمها، ما عدا البعض منها فقط. أين لوحظ بكل من تحصيص بوالمرقة و 529 قطعة عددا من المباني المكتملة و الشاغرة. ما يفسر عدم حاجة أصحابها إليها، خاصة أمام كونهم ميسوري الحال و يملكون مساكن أخرى. الذي يتنافى مع شروط الإستفادة من التحصيصات.

✓ وجود العديد من المباني غير مكتملة والمشغولة. و التي رغم نسبها الضعيفة في معظم التحصيصات، إلا أنها تلفت الانتباه، لكون معظمها غير جاهزة للسكن. لافتقادها لعمليات التهيئة، أين تم في البعض منها غلق النوافذ باستعمال الطوب. و هي تتكون في الغالب من الطابق الأرضي أو جزء منه فقط، و هي حالات تم تسجيلها بكلٍ من تحصيص 529 قطعة و تحصيص بوالمرقة. مما يعكس الحاجة الملحة لساكنيه للاستفادة من مسكن أمام تواضع إمكاناتهم المادية.

أما اختلاف درجة إشغال المباني عبر تحصيصات مجال الدراسة فيرجع إلى عدة عوامل نذكر منها:

✓ الدور البارز لفترة إنجاز التحصيص. حيث لاحظنا أن مباني التحصيصات المنجزة قبل 1990 كانت أكثر إشغالاً مقارنة مع التحصيصات الحديثة.

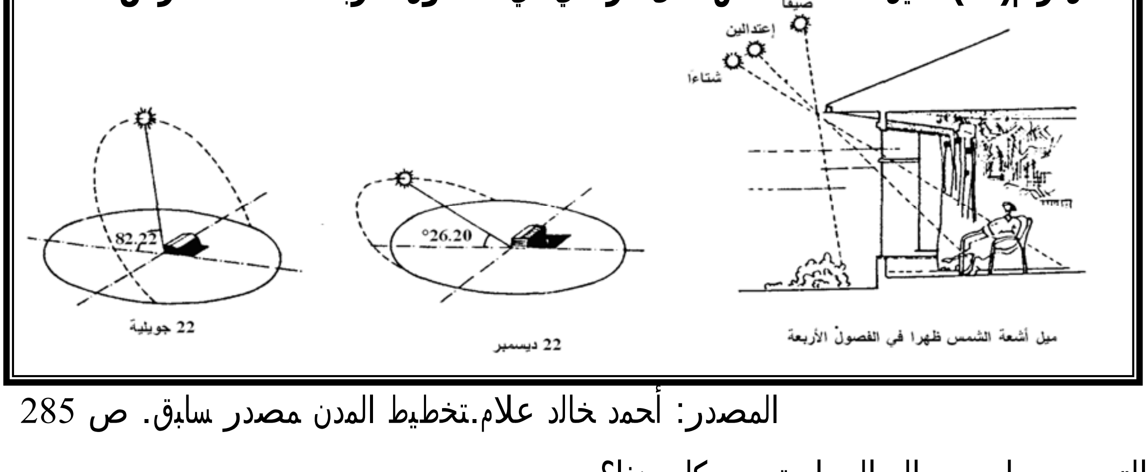
✓ التفاوت في تقدم أشغال التهيئة و توفير مختلف الشبكات. و التي سجلنا غيابها خاصة عن تحصيص بوالمرقة و بن محجوب، اللذان يعانيان من نفرة السكان. بسبب رداءة الطرق و تلف شبكات مياه الشرب و انعدام الكهرباء في تحصيص بن محجوب.

✓ عدم الاندماج الحضري لبعض التحصيصات في المحيط العمراني للمدينة و عزلتهم. ما يشكل عائقا أمام قدوم السكان إليها، خاصة في ظل افتقارها للهياكل و التجهيزات الجوارية.

VI- توجيه المباني:

يتطلب التخطيط السليم لموقع التحصيصات توجيه المباني بشكل سليم. بما يسمح باستفادتها من إضاءة نهارية و أشعة الشمس و تهوية مستمرة و هدوء و أمان. و هي متطلبات أساسية لتوفير بيئة سكنية صحية. حيث يوصي المخططون بأن يكون على الأقل نصف المسكن معرض لأشعة الشمس ساعة على الأقل في اليوم. و أحسن وقت لذلك هو الفترة الصباحية. حيث يساهم التشمس في القضاء على الجراثيم[1] و توفير الإضاءة ومنه التقليل في استخدام الطاقة و بالتالي تخفيض التكاليف الإقتصادية (إضاءة و تدفئة) ، أما فيما يخص التهوية فهي تساهم في تنقية المسكن من البخار و الغازات و الروائح الكريهة لذا يوصي الخبراء بضرورة توجيه الشوارع و معالجة الفتحات بما يسمح بحركة الهواء[2]. حيث يعتبر هؤلاء بأن أحسن توجيه للمباني في الجزء الشمالي للكرة الأرضية هو الاتجاه الجنوبي، و يعتبر التوجيه نحو الشرق أو الغرب توجيها مقبولا نوعا ما ولكن مع بعض المعالجات.(أنظر الشكل رقم11)

شكل رقم(11): ميل أشعة الشمس على الرأسي في الفصول الأربعة عند خط عرض 30°



المصدر: أحمد خالد علام.تخطيط المدن مصدر سابق. ص 285

فأين موقع التحصيصات مجال الدراسة من كل هذا؟

(1) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مصدر سابق. ص 284.
(2) أحمد خالد علام، نفس المصدر. ص 287.

الجدول رقم (09): توجيه مباني تحصيصات مجال الدراسة

	التحصيصات	مباني ذات توجيه جيد نحو الجنوب%	مباني ذات توجيه مقبول نحو الشرق أو الغرب %	مباني ذات توجيه سيء نحو الشمال %
مدينة ميلة	الشمالي	7.82	92.18	/
	بن محجوب	36.21	30.04	33.33
	بوالمرقة	41.45	19.38	39.15
	برزيق	29.87	36.36	33.77
مدينة فرجيوة	105 قطعة	/	100	/
	306 قطعة	17.32	68.95	13.42
	529 قطعة	5.86	89.03	5.10
مدينة القرارم	127 قطعة	38.58	54.33	37.03
	الرياض	10.44	77.61	11.94
	المنظر الجميل	37.36	16.32	46.31

المصدر: مخططات التهيئة + خرجات ميدانية مارس 2008

ما نسجله في مجال الدراسة، هو قلة المباني ذات التوجيه الجيد في معظم التحصيصات. أين شكلت أعلى نسبة لها في تحصيص بوالمرقة بـ 41.45%، و تحصـيص 127 قطعـة و المنظر الجميل بالقرارم بـ38.58 و 37.36% من إجمالي المباني. في حين لاحظنا سـيطرة المباني ذات التوجيه المقبول نوعا ما (نحو الشرق أو الغرب) بنسب جد معتبرة في معظم باقي التحصيصات. كتحصيص 105 قطعة و 306 قطعة بفرجيوة، و التحصيص الشـمالي لمدينـة ميلة بنسب قاربت 60%. أما المباني ذات التوجيه السيئ فقد كان بروزها أكثر في كـل مـن تحصيص المنظر الجميل و تحصيص127 قطعة بالقرارم، و تحصيصي بوالمرقة وبن محجوب و برزيق في مدينة ميلة. بنسب تراوحـت بـين 41.31 و 33.33% مـن إجمـالي مبـاني التحصيص.

و بشكل عام يمكن القول أن مباني تحصيصات مجال الدراسة في معظمها ذات توجيـه مقبول. و إن لم يكن سليما مئة بالمائة، إلا أنه التوجيه المتوفر و بأقل الأضرار. يمكن التقليـل من سلبياته عن طريق معالجة الأجزاء الممتصة و الفتحات، و التحكم في التصميم الـداخلي و مواد البناء، بما يخدم البيئة الصحية للمسكن.

VII- الضجيج:

تعتبر الضوضاء الزائدة عاملا خطيرا بسبب ما تسببه من جهد للأعصاب و تعارض مع الراحة و الخصوصية التي تعتبر من السمات الأساسية للسكن. و تعتبر البيئة ذات الضوضاء بيئة غير صحية و غير مرغوب فيها[1]. خاصة و أنه في التحصيصات المدروسة غالبية المباني لا تعتمد على عوازل صوتية. على الرغم من دورها المزدوج في تقليص الحرارة صيفا و البرودة شتاءا من جهة، و التقليل من الضجيج من جهة أخرى. حيث يعاني معظم السكان من ضجيج ورشات البناء. خاصة أمام كون التحصيصات ورشًا مفتوحة لا تنتهي بها الأشغال. بالإضافة إلى معانات سكان كل من تحصيص المنظر الجميل و الرياض من ضجيج مطاحن الرياض خاصة في الفترة الليلية. بالإضافة إلى معاناتهم من ضجيج السيارات، خاصة في كل من تحصيص بوالمرقة و المنظر الجميل و الرياض، و تحصيص 127 قطعة و 529 قطعة. لكونها تقع بمحاذاة الطرق الوطنية التي تتميز بكثافة الحركة فيها.

وإذا ما ربطنا هذه المؤشرات بنسب ربط المساكن بكل من شبكات مياه الشرب و الصرف صحي، و الكهرباء و الغاز و الهاتف كعناصر مكملة لرفاه المسكن. والتي تم الحديث عنها في توصيف الخصائص العمرانية للتحصيصات. نستطيع أن نقدر حجم الإكراهات و المعانات التي يعيشها العديد من ساكنة التحصيصات.

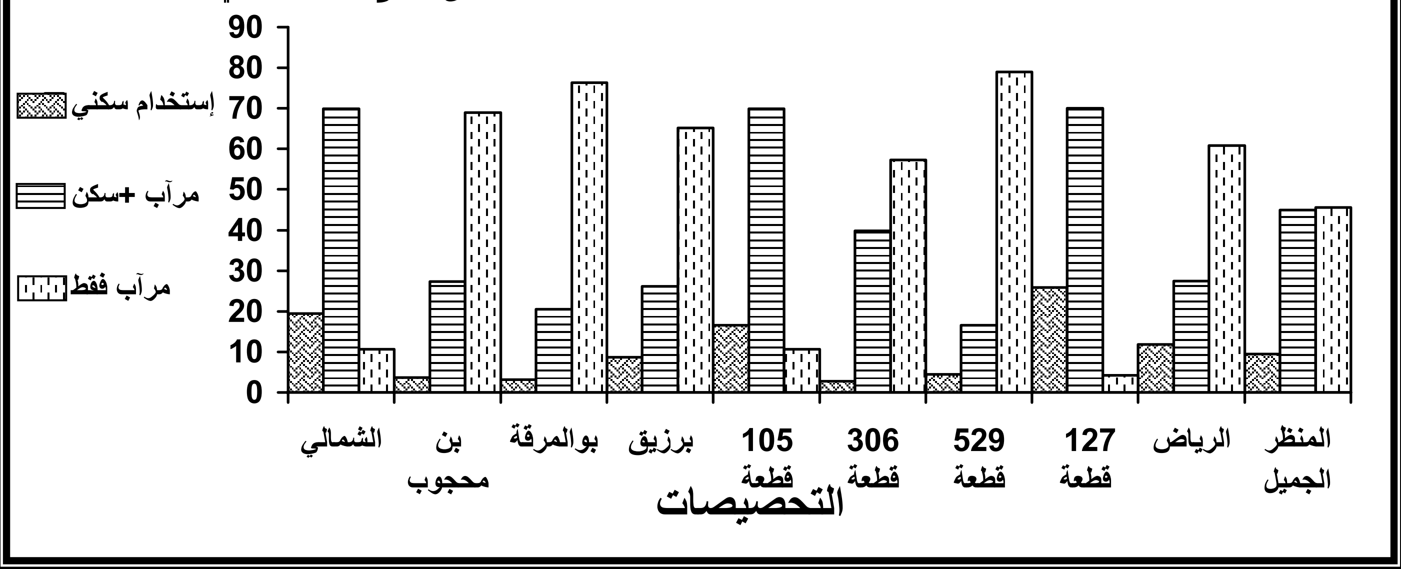
VIII- استخدامات الطابق الأرضي:

يعتبر الاستخدام السكني، الهدف الأساسي لمباني التحصيصات في مجال الدراسة. غير أنه و من خلال المعاينة الميدانية، لاحظنا بوادر تحول هذه الوظيفة. التي لمسناها أكثر في الطوابق الأرضية. حيث ينتج عن تغير وظائف المباني من السكني إلى التجاري أو المكتبي، عدم الإستفادة من البنى التحتية و المرافق و الخدمات الأخرى من طرف السكان. ما يدفع بالمدن إلى البحث عن مجالات أخرى للتوسع، من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن. من خلال إنشاء تحصيصات جديدة، و ما يرافقها من تكاليف باهظة لتوفير الخدمات و المرافق و إيصال البنية التحتية و توفير التجهيزات. و قد كان التركيز هنا على الطابق الأرضي، باعتبار الطوابق الأخرى ذات استخدام سكني محض في معظم مباني التحصيصات المدروسة. و المنحنى التالي يوضح نمط استخدام الطابق الأرضي في تحصيصات مجال الدراسة.

---

[1] أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مصدر سابق، ص 289.

شكل رقم(12): إستخدامات الطابق الأرضي



المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

انطلاقا من تشريح معطيات الشكل رقم (12) و المتحصل عليها من خلال المعاينة الميدانية لمختلف بنايات تحصيصات مجال الدراسة تمكنا من استنتاج النقاط التالية:

* **الاستخدام السكني:** إن استخدام الطابق الأرضي في مباني تحصيصات مجال الدراسة للغرض السكني كان بنسب قليلة في معظمها. إذ سجل أعلى نسبة له بكل من تحصيص 127 قطعة و التحصيص الشمالي، ثم تحصيص 105 قطعة بنسب تراوحت ما بين 25.83 و16.50%. يليها كل من تحصيص الرياض و المنظر الجميل ثم برزيق بـ11.76 و9.40 و 8.69% على التوالي، أما في باقي التحصيصات فلم يتعدى 5% في معظمها.

* الاستخدام المشترك ما بين السكني و المرآب: سجل بنسب مرتفعة إلى متوسطة في معظم تحصيصات مجال الدراسة أين فاق 69 % في كل من تحصيص 127 قطعة و 105قطعة و التحصيص الشمالي. في حين تراوح ما بين 16.62 و 44.97% في باقي التحصيصات.

***** سيطرت المباني المخصص طابقها الأرضي كمرآب فقط على كل من تحصيص 529 قطعة و بوالمرقة و بن محجوب ثم برزيق و الرياض بنسب تراوحت بين 60.78 و78.96%. في حين كانت بنسب متوسطة في كل من المنظر الجميل و تحصيص 306 قطعة قدرت بـ 45.64 و 57.34% على التوالي.



صورة رقم(22): استخدامات الطابق الأرضي في مباني تحصيص برزيق



صورة رقم(23): استخدامات الطابق الأرضي في مباني تحصيص 529 قطعة

وعلى العموم يمكن القول أن هناك بداية لتحول استخدامات المسكن في معظم التحصيصات الحديثة مقارنة مع تلك المنجزة في الفترات السابقة. حيث أصبح التوجه نحو تخصيص الطابق الأرضي على شكل مرآب في معظم المباني، تختلف أعدادها و مساحاتها حسب مساحة المسكن و حجمه. حيث أن المباني ذات ط+1 أو ط+2 يخصص طابقها الأرضي كمرآب بنسبة 100% في معظم الأحيان، أين يبقى المرآب هنا في حالة انتظار لاستقبال أي نشاط تجاري أو مكتبي، و منها ما هو كذلك. خاصة مع تحول نظرة المستفيدين إلى المبنى السكني، إلى كونه يمكن أن يلعب أدورا اقتصادية بالإضافة إلى دوره السكني. و ذلك من خلال تخصيص طابقه الأرضي للأغراض التجارية. سواء عن طريق الإيجار أو الاستغلال المباشر من طرف المالك.

IX- المخالفات العمرانية في التحصيصات:

إن عدم التقيد بالمعايير المعمارية والعمرانية المدونة في دفاتر الشروط، يؤدي إلى خلق بيئة عمرانية غير متجانسة، تعاني من التشوه وعدم الانسجام. إضافة إلى ما يواكبها من تبعات صحية و مشاكل اجتماعية، كقلة التهوية والتشمس والاعتداء على خصوصية الجوار. فرغم توفير المشَرع الجزائري لمختلف القوانين والمعايير التقنية التي تمكن من التحكم في عملية إنجاز التحصيصات و ضمان نجاحها. إلا أنه ومن خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات مجال الدراسة تم الوقوف على عدة تجاوزات قانونية، ساهمت في الإخلال بالنسق العام للنسيج العمراني و الإخلال بخصوصية الجوار. حيث سجلنا العديد من المخالفات و الاعتداءات و التدخلات العشوائية التي تنم عن اللامسؤولية و عدم الانضباط. ما تطلب التوقف عند هذه

النقطة، و تسليط الضوء على بعض هذه التجاوزات. و التي رغم اجتهادنا لأجل الإلمام بـأكبر نسبة لها، إلا أننا لم نتمكن من تشخيص البعض منها بسـبب صـعوبة العمليـة أمـام قلـت الإمكانيات:

الجدول رقم(10): بعض التجاوزات القانونية لمباني التحصيصات مجال الدراسة*

	التحصيص	تجاوز معامل الإستلاء (ces)		تجاوز العلو المحدد		البناء على التراجع		تقسيم القطعة الأرضية		جمع قطعتين أرضيتين		تربية الحيوانات		إضافة غرفة	تعديل شرفة أو نافذة
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	السبة	العدد	السبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	النسبة	النسبة
مدينة ميلة	الشمالي	88	77.88	43	38.05	19	16.81	06	5.31	00	00	00	00	28.57	14.29
	بن محجوب	61	37.89	08	4.97	59	36.65	02	1.24	14	8.70	00	00	6.45	12.90
	بوالمرقة	97	34.28	20	7.07	89	31.45	03	1.06	10	3.53	02	0.71	8.69	26.09
مدينة فرجيوة	105 قطعة	79	76.70	05	4.76	14	13.59	25	23.80	00	00	00	00	6.66	17.39
	306 قطعة	28	9.79	11	3.85	18	6.29	14	4.90	00	00	01	0.35	11.76	7.84
	529 قطعة	106	27.53	48	12.47	96	24.94	00	00	04	1.04	00	00	13.64	22.73
مدينة القرارم	127 قطعة	62	51.66	03	10.83	11	9.17	11	9.17	00	00	00	00	10.52	12.28
	الرياض	30	29.41	06	5.88	27	26.47	01	0.98	00	00	01	0.98	29.03	9.67
	المنظر الجميل	18	12.08	08	5.37	16	10.74	00	00	00	00	00	00	8.33	22.22

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

* إضافة غرفة، تعديل شرفة، تم الحصول على المعطيات من استمارة البحث الميداني، أما باقي المعطيات فقد تحصلنا عليها انطلاقا من المعاينة الميدانية.

1- تجاوز معامل الإستلاء: من خلال المعاينة الميدانية، تبين أن بعض المباني لا تحترم معامل الإستلاء المحدد في دفاتر الشروط. و الذي تم التطرق إليه عنـد تحليـل المواصـفات المعيارية للتحصيصات. حيث أنها لم تحترم مسافات التراجـع. سـواء الجانبيـة أو الخلفيـة (الحديقة) أو حتى الأمامية. و ذلك بهـدف البحـث على أكبر مساحة مبنية. حيث سجلت نسبا مرتفعـة بكل من التحصيص الشـمالي، و تحصـيص 105 قطعـة و 127 قطعـة بـ ـ 77.88 و 76.70 و 51.66% من إجمالي مباني التحصيص. ثم يليهـا كل من تحصيص بـن محجـوب و بوالمرقـة و الرياض و تحصيص 529 قطعة بنسب تراوحـت مابين 27.53 و 37.89%. في حين كانت بنسـب ضعيفة بكـل من تحصيـص المنظـر الجميـل و تحصيص 306 قطعة بنسب لم تتعدى 12%.



صورة رقم(24): الإعتداء على مساحة الحديقة – تحصيص بن محجوب

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن عدم احترام معامل الإستلاء له تبعات صحية و اجتماعية على ساكنة التحصيصات، بالإضافة إلى الإخلال بالنسق العام للمباني و المساهمة فـي تشـويه البيئة البصرية.

2- تجاوز العلو المحدد: حدد علو المباني في معظـم التحصيصات بـ (ط+2) بغرض توحيد خـط الأفـق (خط السماء). لضمان إستفادة جميع مباني التحصيص بكل من التشمس و الإضاءة الطبيعية، و تجنب تسـاقط ظلال المباني على بعضها. أما في مجال الدراسة فقـد سجلنا تجاوزات عديدة للعلو المحدد كانـت أكثرهـا بالتحصيص الشمالي بنسبة تقدر بـ 38.05% مـن إجمالي مباني التحصيص و التي حددت دفاتر الشروط علوها بـ ط+1 فقط. ثم يليه كل من تحصيـص529 قطعة و127قطعة بـ 12.47 و 10.83% بينما لم تتجاوز نسبتها في باقي التحصيصـات 7% من إجمالي المباني.



صورة رقم(25): تجاوز العلو المحدد

3- البناء على التراجع: رغم الأهمية التي يكتسبها ارتداد المباني في التحصيصات السكنية باعتباره الحد الفاصل بين المجال الخاص و العمومي. و توفير الخصوصية و حماية للمسكن من الضجيج و الغبار. إلا أنه كان أقل أهمية عند أصحاب بعض المباني، من خلال الاعتداء عليه أو على جزء منه، و ضمه إلى المساحة المبنية. و الذي سجل نسبا معتبرة بكل من تحصيص بن محجوب و بوالمرقة و الرياض و 529 قطعة بنسب تراوحت بين 24.94 و36.65% من إجمالي مباني التحصيص. يليها كل من التحصيص الشمالي و 105 قطعة و المنظر الجميل بـ 16.81 و 13.59 و 10.74 % على التوالي. في حين لم يتعدى 9% في باقي التحصيصات. ما ساهم في تشويه المشهد العمراني للتحصيصات و الإخلال بتناسق واجهات مبانيها.

4- تقسم القطعة الأرضية: و التي يقوم من خلالها المالك بإنجاز بنايتين على قطعة أرضية واحدة، أو تقسيم المبنى عموديا إلى مسكنين، يكون لكل منهما مدخل خاص به. و تكون العملية إما بين أفراد العائلة الواحدة أنفسهم، أو عن طريق بيع جزء منها لأشخاص آخرين، بهدف توفير موارد مالية لإكمال المسكن. و رغم قلت حالات تقسيم القطع الأرضية في التحصيصات المدروسة، إلا أنها تلفت الانتباه. خاصة في تحصيص 105 قطعة بفرجيوة، الذي سجلنا به 23.80% من المباني تعرضت لعملية التقسيم. ثم يليه كل من تحصيص 127 قطعة و التحصيص الشمالي بـ 9.17 و 5.31%. في حين لم تتعدى 4% في باقي التحصيصات.

إن تقسيم القطع الأرضية يعني زيادة في الكثافة السكنية في التحصيص. و بالتالي زيادة الضغط على المرافق العامة و التجهيزات. ما يساهم في تدهورها، و الإخلال ببيئته العمرانية.

5- جمع قطعتين أرضيتين: هي عملية يقوم من خلالها بعض المستفيدين بجمع قطعتين أرضيتين أو أكثر، من أجل إنجاز بناية واحدة. أين تم تسجيل الظاهرة بكل من تحصيص بن محجوب الذي تم فيه ضم 14 قطعة أرضية مثنى مثنى. و تحصيص بوالمرقة الذي سجلنا به ضم خمسة قطع



صورة رقم(26):

جمع قطعتين في بناية واحدة - تحصيص بن محجوب -

أرضية في بناية واحدة و خمسة قطع كموقف مسيج تابع لها، في حين سجلنا حالتين في تحصيص529 قطعة بفرجيوة. حيث أن هذه العملية تساهم في الإخلال بالتوازن بين كتلة المبنى و مساحة الفراغ، وحتى التناسق بين أحجام المباني داخل التحصيص. و بالتالي الإخلال بالمشهد العام للتحصيص و ببيئته البصرية و العمرانية.

6- تربية الحيوانات: رغم كون بنود دفتر الشروط واضحة في هذه النقطة. إلا أنه تم تسجيل بعض الحالات، التي قام أصحابها بتحويل جزء من المسكن إلى إسطبل لتربية الحيوانات. أين تم الوقوف على حالتين لهذه المخالفة بتحصيص بوالمرقة، و حالة واحدة بكل من تحصيص 306 قطعة و المنظر الجميل. و هي مباني تقع على حافة التحصيص و تطل على أراضي فلاحية. غير أنها تتسبب في عوارض صحية و بيئية على المساكن المجاورة، من خلال تراكم الفضلات و انبعاث الروائح الكريهة التي توفر بيئة خصبة لتكاثر الحشرات. ما يساهم في تريف التحصيصات. و ليس القصد هنا الإنقاص من قيمة الريف، و لكن لكل منهما بيئته الخاصة.

*ومن خلال استمارات الاستبيان الميداني، تم تسجيل عدة تغيرات مست الشكل العام للمخطط المعماري للمبنى، من خلال التدخل على التصميم الداخلي أو حتى على واجهته الخارجية. أين تمثلت هذه التغيرات في النقاط التالية:

7- إضافة غرفة: حيث قام العديد من المستفيدين بالتدخل على مخطط المبنى. من خلال القيام بإضافة غرفة لمجموع الغرف المشكلة للمسكن، من خلال تحويل لفراغ معين ضمن المبنى أو جزء من مساحته الخارجية، إلى غرفة يتم استخدامها في تلبية الحاجيات اليومية للأسرة، بحثا عن أكبر مساحة سكنية. حيث سجلت أعلى نسبة لها بتحصيص الرياض و التحصيص الشمالي بـ 29.03 و 28.57 % من إجمالي المستجوبين. أما في باقي التحصيصات فقد تراوحت نسبتها ما بين 6.45 و13.64%. ما يوحي بشيئين أساسيين هما: إما صغر المساحة السكنية أمام الاحتياجات السكنية للأسرة، و إما عدم تماشي تصميم الفراغات الوظيفية للمسكن مع متطلبات و رغبات الأسرة.

8- تعديل شرفة أو نافذة: و من بين التعديلات التي أدخلت على واجهات المباني هو التدخل على الفتحات من نوافذ و شرفات، أين سجلنا الظاهرة بنسب متفاوتة عبر مختلف التحصيصات المدروسة، أين كانت أعلى نسبة لها بتحصيص بوالمرقة بـ26.09%، ثم يليه كل من تحصيص 529 قطعة و المنظر الجميل بـ 22.73 و22.22% على التوالي، في حين تراوحت

في باقي التحصيصات بين 7.84 و 17.39% من إجمالي المستجوبين. و يرجع معظم هـؤلاء سبب القيام بهذه التعديلات إلى سببين رئيسيين. هما عدم ملائمة التصميم المعمـاري للمبنـى للخصوصيات الاجتماعية للأسر ضمن مجال الدراسة، أو البحث عن مساحات سكنية إضـافية من خلال ضم مساحة الشرفة لمساحة الغرفة أو المطبخ. و في بعض الأحيـان يكـون تـدخل الملاك تحت ضغط غياب الموارد المالية اللازمة. فيلجأ إلى إضفاء لمسة خاصة على فتحـات المسكن، و التي تكون في الغالب بشكل عنيف يسيء للجمال المعماري لواجهة المبنى.

هذا بالإضافة إلى العديد من المخالفات الأخرى التي أشرنا إلى بعضها فـي المباحـث السابقة. كعدم الانتهاء من الأشغال في معظم المباني رغم انقضاء الفترة المحددة في رخصـة البناء و المقدرة بثلاثة سنوات. و تغيير استخدامات الطابق الأرضي و غيرها.

بقي أن نشير هنا إلى وضع تحصيص برزيق، الذي يعتبر مخالفة عمرانية في حد ذاته. لافتقاده إلى مختلف الرخص و الشهادات القانونية، كرخصة التجزئة، والبناء. و بالتالي افتقـاده إلى المعايير و المقاييس التقنية التي تنظم عملية البناء فيه. ما يعطي للمستفيد مجالا أوسع للتعبير عن رغباته و نْزعاته الانفرادية.

كل هذه المخالفات ساهمت بشكل أو بآخر في تشويه المظهر العمراني، و الإخلال بالبيئة الصحية و البصرية للتحصيصات المدروسة. من خلال التعدي على النسق العام للواجهـات و خط الأفق و متطلبات البيئة السكنية. ما يجعلنا نتساءل عن مواطئ الخلل؟ و هل تكمـن فـي ضعف المراقبة من طرف الهيئات المختصة؟ أم هي نتيجة لضعف التشـريعات و التنظيمـات التقنية؟ أم بسبب تساهل الإدارات و الهيئات المعنية في تطبيق هذه التشريعات؟ أم أنها بسـبب غياب الوازع الثقافي العمراني لدى المستفيد و نزعته للمزيد؟ و هل كل هذا يتطلب منا المزيـد من الحلول الردعية و القوانين والعقوبات الصارمة؟ أم ينتظر منا التغيـر فـي عقليـة الفـرد الجزائري، و حثه على حياة المواطنة و السلوك المتمدن؟ أم أنها تتطلب منا المزيد من الحلول التخطيطية و التعميرية التي تفرض لنفسها الاحترام و تمنع التعدي عليها؟

X- سلوكيات السكان اتجاه المخطط المعماري للمبنى:

من أجل التدقيق أكثر في واقع المخالفات العمرانيـة و المعماريـة فـي التحصيصـات المدروسة و محاولة التعرف على سلوكيات السكان اتجاه المخططات المعمارية للمباني. خاصة اتجاه التصميم الداخلي و مفردات الواجهة المعمارية، قمنا بإنجاز الجدول التالي انطلاقـا مـن معطيات استمارة البحث الميداني:

الجدول رقم(11): هل قمت بتغيير مخطط المسكن؟ و لماذا؟

	التحصيصات	لا %	ملائمة المخطط	خوفا من العقوبات	احتراما للقانون	نعم %	صغر المساحة السكنية	عدد الغرف قليل	عدم توفر المال	التصميم غير مناسب	إنقسام الأسرة
مدينة ميلة	الشمالي	54.29	47.37	17.59	36.48	45.71	12.5	25	25	31.25	18.75
	بن محجوب	61.54	37.5	8.33	54.16	38.46	13.33	20	20	20	33.33
	بوالمرقة	57.14	41.18	17.65	41.18	42.86	00	41.67	41.67	25	33.33
مدينة فرجيوة	105 قطعة	51.92	32.26	19.35	48.38	48.07	08	20	20	24	28
	306 قطعة	59.32	34.28	11.43	54.29	40.68	12.5	16.67	16.67	29.17	25
	529 قطعة	60.37	35.14	8.10	56.76	39.62	28.57	19.29	19.29	14.29	14.29
مدينة القرارم	127 قطعة	61.40	34.21	10.52	55.26	38.60	4.55	18.18	18.18	50	22.73
	الرياض	57.77	34.62	11.54	53.85	42.22	10.53	21.05	21.05	15.79	26.31
	المنظر الجميل	63.41	30.67	15.38	53.85	36.59	6.67	13.33	13.33	46.67	26.27

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

من خلال الجدول السابق، نلاحظ وجود نسبة معتبرة للمباني التي لم يحترم أصحابها مخططاتها المعمارية. إذ تراوحت نسبتهم بين 36.59% كأدنى نسبة بتحصيص المنظر الجميل بمدينة القرارم و48.07% كأقصى حد بتحصيص 105 قطعة بفرجيوة. لكن على العموم فهي تشكل نسبا معتبرة داخل التحصيصات. و يرجع أصحابها إقدامهم على تغير المخطط إلى عدة أسباب أهمها:

- ✓ انقسام الأسرة: و هو إشكال اجتماعي تعرفه معظم الأسر الجزائرية. نتيجة لبلوغ أبناءها سن الزواج، و بالتالي تشكيل أسرة جديدة داخل الأسرة الكبيرة، تقطن معها في نفس البناية، و بالتالي تَغَير نظرة الأسرة للمسكن. خاصة أمام ازدياد المشاكل الاجتماعية، ومنه زيادة الحاجة إلى مساحات سكنية أكبر. و في بعض الأحيان استقلال كل أسرة بمسكنها الخاص في نفس المبنى. ما يحتم عليها محاولة تكييف مكوناته المعمارية مع متطلبات وضعها الحالي. من خلال التدخل المباشر على تصميمه الداخلي، أو حتى التطرق إلى الفضاء المحيط به، من خلال التوسع الأفقي و العمودي على حساب البيئة العمرانية للتحصيص.
- ✓ في حين هناك من يربط تدخله على المخطط المعماري للمسكن بصغر المساحة السكنية أصلا، و بالتالي عدد الغرف قليل. ما يتعارض مع احتياجات الأسرة، خاصة أنه لا يوجد أي ربط بين مساحة القطعة الأرضية و حجم الأسرة التي تستفيد منها. زيادة على

تأخرها في إنجاز المسكن و الانتقال إليه. و بالتالي تغيير وضعها الـديموغرافي بـين فتـرة استفادتها من القطعة الأرضية و تاريخ انتقالها إليها نتيجة لنموها الطبيعي.

✓ في حين يعزي البعض منهم إقدامهم على تغير مخطط المبنى، إلـى عـدم ملائمـة التصميم المعماري لمتطلبات الأسرة. خاصة أمام غياب ثقافة تشاورية بين صاحب المسكن و مكتب الدراسات. الذي يعطي الأولوية لأفكاره و حساباته التقنية، علـى حسـاب رغبـات و متطلبات المستفيد. في ظل الأمية المعمارية لهذا الأخير، و رؤيته المحدودة للمبنى السكني. و عدم قدرته على تحديد متطلبات و مواصفات المسكن الذي يريده. في ظل تواضع كفاءة بعض مكاتب الدراسات، و عدم قدرتهم على تصميم مسكن يحقق الغرض المطلوب منه، و يراعـي الخصائص الاجتماعية للأسرة. أمام غياب ثقافة القيام بدراسات سوسيوإقتصادية حول العميل، و التعرف على طبيعة حاجياته و رغباته في تملك المسكن المناسب.

✓ كما أن هناك من يرجع عدم احترامه للمخطط المعمـاري للمسـكن إلـى الجانـب الإقتصادي. و عدم قدرته على مسايرة تكاليف المسكن. في ظل غياب الموارد المالية الكافية، خاصة لدى الأسر ضعيفة الدخل. ما يؤدي بها إلى محاولة التخلـي عـن بعـض المفـردات المعمارية و تعديل البعض منها، و إرجاء إنجاز البعض الآخر إلى حين توفر المـال الـلازم لذلك، و قد لا تنجز أبدا. و التي تكون على شكل تدخلات عشوائية، لا تستند إلـى المخطـط المعماري. المهم منها هو توفير المأوى دون النظر إلى المواصفات.

✓ كما يربط سكان التحصيص المخالف "برزيق" إقدامهم على البناء في تحصيص غير قانوني، إلى حاجتهم الماسة إلى المأوى في ظـل تضـاؤل فـرص الحصـول عليـه فـي التحصيصات الشرعية أو استحالتها.

XI- الهوية و القيمة المعمارية للمباني:

إن التصميم المعماري للمسكن أو المبنى هو الذي يعطي له هويته المعمارية. و هويـة المبنى غير قابلة للتكرار أو التشابه. فالعمارة هي انعكاس لواقع اجتماعي و اقتصادي و ثقافي، يسهم في تشكيل الخصائص المعمارية و العمرانية لمباني التحصيص[1]. غير أنه و من خـلال الإطلاع عن كثب على الجانب المعماري لمباني تحصيصات مجال الدراسة، و الـتمعن فـي مفرداتها المعمارية، من خلال العناصر السابق تحليلها. لوحظ قلة الاهتمام بالزخرفة و الطـرز المعمارية، و التركيز على الوظيفة دون الاهتمام بالمنظر الجمالي. أين تميزت التحصيصـات

(1) صلاح حجاب، "صراع الأجيال يحتدم على التصميمات المعمارية للقصور و الفيلات"، www.Eltamir.com.

المدروسة بمباني على شكل كتل إسمنتية، تكاد لا تكون على صلة بفن العمارة، و تغيب عنها القيم الجمالية و الإبداعية. خاصة في ظل بروز عناصر كانت سباقة إلى وضع صورتها الحالية. كتكلفة المتر المربع للبناء و تكلفة مواد التشطيب و البناء، و غياب ثقافة معمارية لدى صاحب المسكن. ما أدى بالبعض إلى استخدام أشكال و طرز معمارية متنوعة و ومتضاربة، ضمن المباني المتجاورة، و حتى في المبنى نفسه. ما أنتج نوعا من التنافر و التخبط و التلوث المعماري في واجهات مباني التحصيصات المدروسة. أين نشاهد في الشارع الواحد فسيفساء من الأشكال و الألوان و مواد التشطيب المتنوعة. ما جعلها تفتقد إلى هوية وطابع معماري مميز. خاصة أمام لجوء بعض المهندسين و أصحاب المباني إلى إستعمال بعض الأشكال، و التصميمات المستعارة من ثقافة غريبة عن خصوصيات البيئة المحلية للتحصيصات. لا تراعي التأثيرات المناخية للمنطقة، و لا تتماشى مع سلوكيات وعادات المجتمع. كل هذا أمام الانتشار الواسع للمباني غير منتهية ذات الواجهات الغير مكتملة ما جعل من الحديث عن القيمة المعمارية للمباني مؤجل إلى حين.

كل هذا جاء نتيجة لقصور دفاتر الشروط في تحديدها للخصائص المعمارية لمباني التحصيصات، و تناولها بشكل عام. من خلال التطرق فقط للخطوط العريضة، دون التعريج على التفاصيل التي ستساهم في التكوين المعماري للمباني كالألوان و مواد البناء، و الطرز المعماري. الذي يجب إتباعه في كل مجموعة سكنية ضمن التحصيصات. ما يؤدي بالمصممين المعماريين إلى إستعمال المواد و الألوان المختلفة، و الأشكال المتضاربة و الشاردة، كل حسب ذوقه الخاص. في حين يرجعها هؤلاء إلى رغبة و متطلبات الزبون، الذي يفتقر في معظم الأحيان إلى النظرة الفنية و أسس التذوق الجماعي و الانسجام العام. و تركيزه على الجانب الإقتصادي و الأنانية. ما يجعل من المبنى السكني عبارة عن مهرجان من الألوان و الأشكال المتنافرة، و قد اتخذ كل مالك من بنايته لوحة ليعبر فيها عن إبداعه المعماري.

في حين يرى العديد من المهتمين بأن من يقوم بتنفيذ المخطط و إسقاطه على أرض الواقع. يكون له الدور الأساسي في إخراج صورته المعمارية. و للتدقيق أكثر في هذا العنصر، سنحاول معرفة نسبة المباني التي أعتمد فيها على مؤسسة مقاولتية، مقارنة مع تلك التي أسندت إلى بناء تقليدي. و هو ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (12): من قام بإنجاز المباني؟

التحصيص / المنجز	مدينة ميلة				مدينة فرجيوة			مدينة القرارم قوقة		
	الشمالي	بن محجوب	بوالمرقة	برزيق	105 قطعة	306 قطعة	529 قطعة	127 قطعة	الرياض	المنظر الجميل
مقاول	25	16.21	26.92	17.14	17.95	19.67	20.83	11.67	15.15	17.95
بناء تقليدي	71.87	78.38	69.23	77.14	79.49	78.57	77.08	85	78.79	76.92
المالك	3.13	2.7	3.85	5.71	2.56	1.79	2.08	3.33	6.06	5.12

المصدر: التحقيق الميداني أفريل 2008

من خلال الجدول رقم(12)، نلاحظ أن معظم مباني التحصيصات المدروسة تم إنجازها من طرف بنائين تقليدين. بنسب تراوحت ما بين 69.23 و 85% في معظم التحصيصات المدروسة ، إذ يعتمد هؤلاء على الطرق التقليدية في البناء، و الافتقار إلى اللمسة الفنية. كما لا يستطيع معظمهم استقراء المخططات المعمارية بالشكل الصحيح، و بالتالي إنجازها بشكل سيء. ما يكون له نتائج وخيمة على المظهر المعماري للمباني. و يلْجأ المستفيدون إلى هذا النوع من البنائين بسبب قلت تكلفة اليد العاملة لديه. و اعتماد معظم الملاك على طريقة البناء على مراحل، تفصل بينها فترات زمنية متباعدة. من خلال إنجاز ما تيسر من البناية كل ما تسمح به الظروف المالية و احتياجات الأسرة. هذا الأخير أي البِنَاء على مراحل له نتائج سلبية على القيمة المعمارية للمبنى. من خلال عدم تناسق أجزائه و اختلاف المواد المستعملة في كل مرحلة عن الأخرى، حسب ما يتوفر في السوق.

في حين كان الاعتماد على المؤسسات المقاولتية في إنجاز مباني التحصيصات المدروسة بنسب متواضعة. بلغت أقصاها في كل من تحصيص بوالمرقة بـ 26.92% و التحصيص الشمالي بـ 25%. في حين تراوحت في باقي التحصيصات بين 15.15% و20.85%. ما يعكس رغبة بعض المستفيدين خاصة ميسوري الحال، في إسقاط المخطط المعماري على واقع البناية كما هو. خاصة أولائك الذين شاركوا في صياغته و تحديد المتطلبات و المواصفات التي يريدونها فيه. مما ساهم في إنجاز بعض المباني بجودة معمارية مميزة و لكنها كحال وردة ضمن أكوام الشوك.

و ما زاد الطين بلة، هو لجوء بعض الملاك إلى إنجاز مبانيهم بأنفسهم. في ظل امتهان بعضهم لحرفة البناء. ما يفتح الباب أمامهم على مصراعيه للتعبير عن إبداعهم المعماري، حتى

و إن كانت نسبتهم ضعيفة أو نادرة في بعض الأحيان، إلا أنها حالات واقعية زادت من تـأزم الوضع.

كل هذا لا يستثني وجود بعض المباني ذات قيمة معمارية راقية. أحترم فيها المخطـط المعماري و أسقط على واقعها بحذافره، دون المساس بتناسقها مع محيطها المجاور. غيـر أن المشهد العام لتحصيصات مجال الدراسة، يوحي بنوع من التنافر المعماري، الذي تزداد قتامته في التحصيصات الحديثة. أين تجسدت في مبانيها جميع الطرز المعمارية و الأشكال المتنافرة. مقارنة مع التحصيصات القديمة، و التي رغم تنافر نسقها المعماري، إلا أنه ليس بالحدة التـي شهدتها نظيرتها الحديثة.

خاتمة البحث: من خلال تحليل المواصفات المعمارية لمبـاني التحصيصـات المدروسـة تـم الوقوف على حالة أقل ما يقال عنها أنها تتسم بالعديد من النقائص.

إبتداءاً من احتواء بعض التحصيصات على حصص ذات مسـاحة مبنيـة صـغيرة لا تساعد على توفير المتطلبات الاجتماعية والصحية لساكنتها بالصورة المطلوبة، و بالتالي تؤدي إلى التزاحم داخل المسكن. إضافة إلى الاختلاف المسجل في علو المباني داخل التحصيصات و ترك جل واجهاتها دون إكساء، ما ساهم في حدة التنافر و جعل منها عاملا مشـوها للمظهـر العمراني بدلا من مساهمتها في تشكيل خصائصه الجمالية. إضافة إلى العديد مـن المخالفـات المعمارية و العمرانية التي زادت من قتامة الوضع و ساهمت في تشـويه المنظـر الجمـالي للتحصيص.

خاتمة الفصل:

من خلال كل ما سبق تمكنا من إستصاغة جملة من الاستنتاجات، تشـكل فـي مجملهـا الحصيلة العامة للبيئة العمرانية للتحصيصات السكنية في مجال الدراسة. التي تميزت بالقصـور في العديد من الجوانب، سواء العمرانية أو الوظيفية. حيث شهدت البيئة العمرانيـة فـي جـل التحصيصات المدروسة اختلالات كبيرة، أقل ما يقال عنها أنها بيئة غير سـليمة فـي معظـم الأحيان. تعتريها العديد من النقائص و السلبيات، ساهمت في الإخلال بتوازنها البيئي. خاصـة أمام افتقار معظم المباني فيها إلى هوية معمارية مميزة، و تميزها بالفردانية و الوحدانية الطاغية و التصادم. و يزيد من تنافرها تلك التدخلات و المخالفات العشوائية للعديد من ساكنتها في ظل بقاء معظمها ورشا مفتوحة بواجهات غير منتهية .

الفصل الثالث

تحليل البيئة الاجتماعية و الإقتصادية للتحصيصات المدروسة

مقدمة:

المبحث الأول: المواصفات الاجتماعية و الاقتصادية للسكان:

المبحث الثاني: الدراسة الإقتصادية و تكلفة التعمير و البناء في التحصيصات:

المبحث الثالث: حصيلة مشروع التحصيصات السكنية:

خاتمة الفصل:

مقدمة:

لقد تطرقنا في المباحث و الفصول السابقة إلى مختلف الجوانب الفيزيائية للتحصيصات السكنية المدروسة(البيئة العمرانية)، بما فيها الخصائص الطبيعية أو تلك التي هي من صنع الإنسان. غير أنه لا يمكن الوصول إلى تحليل متكامل للنسيج العمراني لأي مجال دون ربطه بكل من الخصائص الاجتماعية و الإقتصادية لساكنيه من جهة، و مختلف الأبعاد الإقتصادية التي ساهمت في إنتاج بيئته العمرانية و المعمارية من جهة أخرى. باعتبار أن لكل من الجانب الإجتماعي و الإقتصادي دورا أساسياً في صياغة أبعاد التنمية العمرانية في التحصيصات السكنية. من هنا سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى هذين العنصرين بغرض الإلمام بمختلف الجوانب التي ساهمت في تشكيل الخصائص المعمارية و العمرانية للتحصيصات مجال الدراسة.

الفصل الثالث: تحليل البيئة الاجتماعية و الإقتصادية للتحصيصات المدروسة:

المبحث الأول: المواصفات الاجتماعية و الاقتصادية للسكان:

إن تحليل المواصفات الاجتماعية و الإقتصادية للسكان يشكل عنصرا أساسيا لأية دراسة عمرانية. إذ يعتبر النسيج العمراني المرآة العاكسة لساكنيه، انطلاقا من كونه انعكاس لحـالتهم الاجتماعية و الإقتصادية و الثقافية، و ما يترتب عليها من سلوكيات وتفاعلات مع مكوناتـه. و التي تكون أكثر وضوحا في التحصيصات السكنية، التي يساهم ساكنتها بصورة مباشـرة فـي تشكيل نسيجها العمراني. باعتبارهم الفاعل الأساسي في العملية. ما توجب منا التوقف عند هذه النقطة في محاولة لتشريح الظاهرة، و فهم بعض سلوكيات السكان اتجاه المجـال العمرانـي و ذلك من خلال المؤشرات التالية:

I- الكثافة السكانية:

من خلال التمعن في نتائج الجدول رقم(13) تمكنا من تسجيل الوقائع التالية:

1- الكثافة السكانية المبرمجة: إن الهدف من التطرق إلى الكثافة الســكانية المبرمجـة، هـو البحث عن المؤشرات المتبعة في تخطيط التحصيصات السكنية، و معرفة مدى مواكبتهـا لمـا خططت من أجله. و هل حافظت على الكثافات التي برمجت لأجلها، أم أنها لم تراعي ذلك؟

حيث لاحظنا أن تحصيصات مجال الدراسة اختلفت فيها الكثافة الســكانية الخـام مـن تحصيص إلى آخر، و لم تأخذ معيارا محددا في ذلك، إذ تراوحت مابين 103 و 181ن/هـ. في حين يسجل نفس الاختلاف إذا ما تعلق الأمر بالكثافة السكانية الصافية، و التي لاحظنا فيها بعض التفاوت ما بين التحصيصات. أين مثلت أدنى قيمة لها في التحصيصات القديمة. و هـي كل من تحصيص 306 قطعة و 105 قطعة و 127 قطعة، بنسـب تراوحـت مـابين 185 و 195ن/هـ. أما باقي التحصيصات فقد شهدت كثافات مرتفعة نوعا ما، خاصة في تحصـيص 529 قطعة و بن محجوب و الرياض بمعدلات تقدر بـ 332ن/هـ، 293ن/هـ، 284ن/هـ على التوالي. و هي نسب مرتفعة نوعا ما، تساهم في زيادة التزاحم و الضغط على التجهيزات و مرافق البنى التحتية، و منه الإخلال بالبيئة العمرانية للتحصيص. و يعود ذلك إلـى صـغر مساحات القطع الأرضية، مقارنة مع نظيرتها في باقي التحصيصات. و بالتـالي زيـادة عـدد الأسر في التحصيص و منه عدد الأفراد.

الجدول رقم(13): الكثافة السكانية و معدلات إشغال المساكن

	التحصيصات	مساحة التحصيص هـ	المساحة السكنية هـ	عدد السكان المبرمج نسمة	عدد السكان الحالي نسمة	معدل إشغال المسكن فرد/مسكن	الكثافة السكانية المبرمجة ن/هـ		الكثافة السكانية الحالية ن/هـ		معدل عدد الأسر أسرة/مسكن
							خام	صافية	خام	صافية	
مدينة ميلة	الشمالي	6.671350	2.9707	690	848	8.23	103	232	127	285	1.38
	بن محجوب	10.5930	4.97403	1458	597	7.03	138	293	56	120	1.5
	بوالمرقة	25.42	14.272029	3126	847	07	123	219	33	59	1.47
	برزيق	3.60	2.5304	/	432	7.86	/	/	76	109	1.31
مدينة فرجيوة	105 قطعة	5.43.8	3.322225	630	927	9.36	116	190	171	279	1.79
	306 قطعة	16.03	9.920165	1836	2368	9.25	113	185	147	235	198
	529 قطعة	17.499513	9.549966	3174	1605	7.23	181	332	91	168	1.23
مدينة القرارم	127 قطعة	6.25	3.9034	762	1042	8.98	122	195	167	267	1.44
	الرياض	4.6801	2.899303	822	673	7.73	176	284	143	232	1.24
	المنظر الجميل	8.5907	4.526475	1140	885	7.9	133	252	103	195	1.37

* عدد السكان المبرمج تم حسابه انطلاقا من معدل 6 أفراد لكل مسكن كما جاء في معظم التقارير التوضيحية المرفقة بدفاتر الشروط.
* عدد السكان الحالي تم حسابه بضرب عدد المساكن المشغولة في معدل عدد أفراد المسكن المحصل عليها من الاستمارات الاستبيانية.
* باقي المعطيات تم استخراجها من دفاتر الشروط و المعاينة الميدانية.

ما يوحي بغياب مؤشرات نموذجية محددة للكثافة السكانية داخل التحصيصات. و بالتالي جعل العملية تتسم بنوع من عدم الانتظام. ما يخلق تحصيصات مكتظة سكانيا تعاني من الضغط و التزاحم على التجهيزات و مرافق البنى التحتية. و بالتالي الإخلال بتوازن البيئة العمرانية.

2- الكثافة السكانية الحالية:

و هي مؤشر مهم في دراستنا، و التي من خلالها نتعرف إلى ما وصلت إليه التحصيصات في ما يخص استقطاب السكان إليها. و من خلال التدقيق في معطيات الجدول رقم (13) تمكنا من تسجيل النقاط التالية:

✓ تميز مختلف التحصيصات العمومية القديمة بكثافات سكانية صافية مرتفعة نوعا ما. تراوحت بين 232 و 285 ن/هـ في كل من التحصيص الشمالي و تحصيص 105 قطعة و 127 قطعة، فتحصيص 306 قطعة ثم تحصيص الرياض. و ذلك يرجع لعدة أسباب نذكر منها:

* نسبة إشغال مباني التحصيصات القديمة تفوق 90% في معظمها، و بالتالي ارتفاع الكثافة السكانية مقارنة مع باقي التحصيصات.

*لجوء العديد من الملاك إلى تقسيم القطعة الأرضية إلى مسكنين. و بالتالي زيادة عدد الأسر و منه عدد الأفراد، و بالتالي ارتفاع الكثافة السكانية.

*النمو الطبيعي لسكان التحصيصات، خاصة مع كونها تحصيصات قديمة يزيد عمرها عن 20 سنة. و بالتالي نمو عدد السكان، خاصة أمام إمكانية النمو العمودي للمسكن، الذي بدوره يساهم في رفع الكثافة السكانية.

✓ وجود تحصيصات ذات كثافات سكانية متوسطة تراوحت مابين 168 و 195ن/هـ تضم كل من تحصيص 529 قطعة بفرجيوة، والمنظر الجميل بمدينة القرارم. و يعود ذلك لكونها ذات درجة متوسطة لإشغال المباني بالإضافة إلى قلت الأراضي الشاغرة.

✓ كما سجلنا ثلاثة حالات تمثل فيهما الكثافة السكانية قيما متدنية قدرت بـ 59 و 109 و120ن/هـ، و هما كل من تحصيص بن محجوب و برزيق و بوالمرقة بمدينة ميلة. لكونها تحصيصات حديثة نوعا ما. مع احتوائها على العديد من القطع الشاغرة والمباني غير مشغولة. نتيجة لعزلتها و بعدها عن مركز المدينة، و انعدام التهيئة بها وغياب بعض الشبكات و التجهيزات الجوارية عنها. ما شجع السكان على العزوف عنها.

و على العموم يمكن القول بأن التحصيصات المدروسة، لم تحافظ على الكثافة السـكانية التي خططت من اجلها. أين سجلت زيادة معتبرة في معظم التحصيصات القديمة. و التي شهدت نوعا من التكثيف السكاني، الذي ستكون له عواقب وخيمة على بيئتها العمرانية من خلال زيادة الضغط عليها. في حين لم تصل في باقي التحصيصات إلى الحد المطلوب، رغم مرور أكثـر من 10 سنوات على تسليمها. ما له هو الآخر تبعات سلبية على حيوية و ديناميكية التحصيص، الذي أصبح منطقة مهجورة وغير مستغلة. ما يجعل منها مشاريع غير ناجحـة مـن الناحيـة التخطيطية و الإقتصادية.

II- مؤشرات التزاحم:

لاستكمال الصورة المادية للمساكن في التحصيصات، تم التطرق إلى مؤشرات التـزاحم لدلالتها القوية، في تحديد مستوى الضغط الديموغرافي على المسكن. لأن الاكتظاظ يفضي إلى تدهور إطار السكن، كما أنه يعبر عن مستوى الراحة و جودة المعيشة[1]. و ذلك مـن خـلال التركيز على عنصرين أساسيين هما:

1- معدل شغل المسكن فرد/مسكن:

من خلال البيانات المستنبطة من الاستمارات الاستبيانية(أنظر الجدول رقم13)، لاحظنـا وجود مستويين لمعدل إشغال المسكن:

أ- المستوى الأول: و الذي يتراوح ما بين 8.23 و 9.36 فرد/مسكن، و يظم كل من تحصيص 105 قطعة و 306 قطعة و 127 قطعة و التحصيص الشمالي. و التي تتميز بمؤشر مرتفع نوعا ما مقارنة مع المعدل الوطني، و المقدر بـ 7.14فرد/مسكن. ما يوحي بالاستغلال المكثف للمبنى السكني في هذه التحصيصات. و التي في مجملها من التحصيصـات العموميـة القديمة التي أنجزت قبل 1990.

ب- **المستوى الثاني:** و الذي كان معدل إشغال المسكن فيه يقترب من المعدل الوطني و يتراوح ما بين 7 و 7.90 فرد/ مسكن. و تظم هذه الفئة كل باقي التحصيصات كتحصـيص بوالمرقة وبن محجوب وغيرها. و هي على العموم من التحصيصات الحديثة التي أنشئت بعـد 1990.

---

(1) محمد الهادي لعروق، "السكن التطوري و آلية القضاء على السكن الهش"، مصدر سابق، ص 67.

2- معدل عدد الأسر في المسكن:

من خلال الجدول رقم(13)، و جدنا أن معدل عدد الأسر في المسكن متقارب في معظم التحصيصات. و يتراوح ما بين 1.23 و 1.98 أسرة/ مسكن. و هي على العمـوم مؤشـرات متوسطة. لكن و من خلال التمعن و التدقيق في هذه المؤشرات، وجدنا أن هناك مثلا أكثر مـن 32.43 % من مساكن تحصيص 105 قطعة تشغلها أسرتين و 16.21% تشغلها ثلاثة أسـر و نفس الشيء في باقي التحصيصات و لكن بنسب متفاوتة، أين سجلنا ببعضها مسـاكن تقطنهـا أربعة أسر. و يزداد الوضع قتامة في المباني التي لم تكتمل بعد، و التي تعاني من ضغط على المسكن، بسبب تقاص المكون المساحي مقارنة مع المكون البشري.

كل هذا يساهم في زيادة وتيرة التدخلات العشوائية على المسكن. و ما يترتب عليها مـن تعديلات داخلية و خارجية على المبنى. تساهم في تشويه مظهره العمراني و تزيد من الضـغط على التجهيزات و البنى التحتية، و بالتالي التأثير على البيئة العمرانية للتحصيص. مـا يفسـر الهوة الواقعة بين التصور التقني للمخططات المعمارية، و المتطلبات الأساسية للأسرة ضـمن تحصيصات مجال الدراسة من جهة. وتوزيع المفردات الوظيفية للفضاء المسكون و خصائصه البيئية من جهة أخرى.

III- مكان الإقامة السابق:

إن تحديد مكان الإقامة السابق لسكان التحصيصات يكتسي أهمية بالغة في معرفة الدور الذي تلعبه هذه الأخيرة، أي التحصيصات السكنية ضمن المجال العمراني للمدينة. مـن خـلال تلبيتها للطلب المتزايد على السكن. و بالتالي إما التخفيف من الضغط على مركـز المدينـة و استقبال فائضه السكاني، و إما تشكل مكان ملائما لاستقبال سكان الأرياف، و المدن المجاورة. و بالتالي تساهم في استقطاب النزوح الريفي نحو المدينـة. و لكـل فئـة مـنهم خصائصـها الاجتماعية و الإقتصادية. حيث قسمت الدراسة مكان الإقامة حسب الجدول التالي:

جدول رقم(14): مكان الإقامة السابق لسكان التحصيصات

	التحصيصات	أحياء المدينة	قرى البلدية	المدن المجاورة	خارج الولاية
مدينة ميلة	الشمالي	46.15	26.92	11.54	15.38
	بن محجوب	43.75	25	25	6.25
	بوالمرقة	19.23	23.08	46.15	11.54
	برزيق	17.14	57.14	20.00	5.71
مدينة فرجيوة	105 قطعة	44.44	37.78	17.78	/
	306 قطعة	33.33	35.29	23.53	3.92
	529 قطعة	49.01	19.61	23.53	7.84
مدينة القرارم	127 قطعة	44.64	30.36	16.07	8.93
	الرياض	62.5	29.16	8.33	/
	المنظر الجميل	48.48	45.45	6.06	/

المصدر: التحقيق الميداني أفريل 2008

من خلال الجدول المبين أعلاه تمكنا من تدوين النتائج التالية:

✓ السكان القادمون من مركز المدينة و أحيائها يمثلون نسبا معتبرة من إجمالي سكان معظم التحصيصات المدروسة. حيث بلغت أعلى نسبة لهم في كل من تحصيص الرياض بـ62.5% من إجمالي سكان التحصيص، ثم في تحصيص 529 قطعة بـ 49.01%. يليه كل من المنظر الجميل و105 قطعة و بن محجوب، بنسب تتراوح بين 43.75 و 48.48%. و يرجع هؤلاء سبب انتقالهم إلى التحصيص إلى ضيق المسكن السابق. بنسب تفوق 40% في معظم التحصيصات. حيث أن جلهم كانوا يقيمون في نمط العمارات أو المساكن التقليدية، بالإضافة إلى نمو الأسرة في حد ذاتها ما يجعل من المسكن لا يتوافق مع متطلباتها و بالتالي البحث عن مسكن أوسع و هو ما توفره التحصيصات.

✓ في حين شكل السكان القادمون من قرى البلدية نسبا متواضعة في معظم التحصيصات بنسب تراوحت بين 19.61 و 37.78% ما عدا في تحصيص برزيق و المنظر الجميل التي شكلات فيها نسبا جد معتبرة قدرت بـ57.14 و 45.45% على التوالي من إجمالي سكان كل تحصيص. و يرجع أغاب هؤلاء سبب الانتقال إلى السكن في التحصيص إلى كل من قدم

المسكن السابق و الانفصال عن العائلة و الاقتراب من المدينة بنسب متفاوتة من تحصيص إلى آخر.

✓ أما السكان القادمون من المدن المجاورة فقد كان تمثيلهم بنسب ضعيفة في معظم التحصيصات لكون التحصيص أصلا موجه للسكان المقيمين بالبلدية فقط. غير أنه ونتيجة لإعادة بيع هؤلاء للقطع الأرضية بغرض المضاربة العقارية، سجلنا تمكن بعض السكان القادمين من البلديات المجاورة من الحصول عليها. و لكن كما أشرنا سابقا بنسب ضعيفة ما عدا في تحصيص بوالمرقة الذي لم يراعي هذه النقطة في توزيع القطع الأرضية. ما أدى إلى تشكيل هذه الفئة لما يفوق 46.15% من إجمالي سكانه حيث تمثلت هذه البلديات في كل من بلدية تاسالة و باينان و اعميرة آراس و هي في مجلها بلديات ريفية. إذ يرجع معظم هؤلاء سبب انتقالهم إلى التحصيصات إلى البحث عن المدينة. أين أكد أكثر من 50% من السكان المستجوبين في تحصيص بوالمرقة أن الاقتراب من المدينة هو سبب انتقالهم إلى التحصيص.

✓أما فيما يخص السكان القادمين من خارج الولاية فهم كذلك يمثلون نسبا ضعيفة جدا في معظم التحصيصات. أين سجلت أعلى نسبة لهم بالتحصيص الشمالي بمدينة ميلة بـ 11.54% في حين باقي التحصيصات لم تتعدى فيها 9%. بالإضافة إلى غياب هذه الفئة عن بعض التحصيصات كتحصيص 105 قطعة بفرجيوة و تحصيص الرياض و المنظر الجميل بالقرارم. و يرجع معظم هؤلاء سبب انتقالهم إلى التحصيص إلى ظروف العمل.

و في الأخير يمكن القول أن معظم التحصيصات ورغم مساهمتها في تخفيف الضغط السكاني على مركز المدينة، من خلال استقطاب فائضها السكاني. إلا أنها ساهمت كذلك في استقطاب السكان النازحين، سواء من القرى أو البلديات الريفية المجاورة. ما يخلق نوعا من التداخل بين مختلف الفئات الاجتماعية. خاصة وأن لكل منها مميزاتها و متطلباتها الخاصة. ما يفسر بعض المخالفات العمرانية ضمن تحصيصات مجال الدراسة كتربية الحيوانات و غيرها.

IV- نمط المسكن السابق:

إن الغرض من التطرق إلى نمط المساكن السابقة، يكمن في معرفة طريقة سكن المستفيدين قبل انتقالهم إلى التحصيص. و من ثم معرفة عن ماذا يبحثون في التحصيص، و بالتالي التنبؤ بسلوكياتهم و تفاعلاتهم مع مفردات المسكن الجديد في التحصيصات المدروسة.

الجدول رقم (15): نمط المسكن السابق

	مدينة ميلة				مدينة فرجيوة			مدينة القرارم قوقة		
التحصيصات	الشمالي	بن محجوب	بوالمرقة	برزيق	105 قطعة	306 قطعة	529 قطعة	127 قطعة	الرياض	المنظر الجميل
الجماعي	34.62	28.12	1429	20.00	25.53	31.25	61.90	23.08	23.08	25
تقليدي قديم	53.85	50	66.67	68.57	61.70	43.75	21.43	71.15	65.38	56.25
فردي حديث	11.54	21.88	19.05	11.43	12.77	25.00	16.67	5.77	11.54	18.75

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

1- السكن التقليدي القديم: شكل النسبة الأعلى ضمن الأنماط السـكنية السـابقة للمسـتفيدين بمختلف تحصيصات مجال الدراسة، بنسب تراوحت ما بين 43.75% و 71.15%. ما يـوحي بهجرة جماعية للمسكن التقليدي نحو المسكن الحديث المنظم بالتحصيصات، بحثا عن تحسـين ظروف السكن و وسائل الرفاه. بالإضافة إلى تَغَير متطلبات الأسرة عن ما تـوفره المسـاكن التقليدية. خاصة مع التطور المعماري و الصحي للمسكن الحديث.

2- النمط الجماعي(العمارات): يشكل نسبا متوسطة ضمن أنماط السكن السابقة للمستفيدين من التحصيصات، تراوحت ما بـين 23.08% و 34.62% فـي معظـم التحصيصـات. ماعـدا تحصيص 529 قطعة بفرجيوة و الذي سجلنا به أكثر من 61.90% من سكان التحصيص كانوا يقيمون في العمارات الجماعية قبل قدومهم إلى التحصيص. ما يؤكد أن العمارات الجماعية تعد مركز عبور نحو التحصيصات. أي أن السكان يلجؤون هنا إلى هذا النمط في انتظـار الظفـر بقطعة أرضية ضمن التحصيصات السكنية، لتميزه أي النمط الجماعي بضيق المسكن و عـدم الهدوء و التعدي على خصوصية الأسرة، و لا يتلاءم مع تقاليدها الاجتماعية. خاصة أمام عدم مشاركتها في تصميم مفرداته. بالإضافة إلى رغبة هذه الأخيرة في التخلص من تكاليف الإيجار الذي اشتدت تأثيراته على ميزانيتها، ما شجعها على البحث عن كيفية التخلص من مختلف هذه السلبيات. من خلال اللجوء إلى نمط التحصيصات و البحث عن المبتغى.

3- النمط الفردي الحديث: رغم تواضع النسبة المشكلة للسكان القادمين من هذا النمط مقارنة مع نظيرتها من الأنماط السكنية الأخرى، بنسب بلغت أقصاها 25% في تحصيص 306 قطعة بفرجيوة. إلا أنه شكل عنصرا مهما في ضمنها. و الذي ينتمي في معظمه إلى البناء الفوضوي الذي يتسم بنوع من اللاشرعية و عدم الانتظام، و غياب مختلف الشبكات و التجهيزات عنه. ما جعل السكان يبحثون عن ضالتهم في التحصيصات.

و السؤال الذي يطرح نفسه هنا. هو كيف سيكون سلوك كل هؤلاء اتجاه التحصيص، خاصة أمام اختلاف بيئتهم السكنية السابقة عن البيئة السكنية في التحصيصات. و كيف سيتعامل المستفيد الذي كان يعيش ضمن مسكن تقليدي يتميز بأقصى درجات الخصوصية و نمط معماري خاص مع المسكن الجديد؟ أو ذلك الذي كان يعيش ضمن النمط الجماعي و الذي يتميز بشكله المعماري الموحد و المتعدد الأدوار و المسكن الضيق؟ أو ذلك الذي كان يعيش ضمن بيئة السكن الحديث الفوضوي الذي يتسم بعشوائية البيئة العمرانية؟ و ما سمة البيئة العمرانية التي سيجتمع فيها كل هؤلاء و لكل منهم نظرته و طموحه الخاص؟؟؟

V- الفئات المهنية الاجتماعية:

جدول رقم(16): الفئات المهنية لأرباب الأسر في تحصيصات مجال الدراسة

	التحصيصات	موظفون	مهن حرة وتجارة	عمال	متقاعدون	مهاجرين	بطالين
مدينة ميلة	الشمالي	40.62	28.05	18.75	6.25	3.13	6.25
	بن محجوب	39.53	45.21	11.63	9.30	4.65	4.65
	بوالمرقة	16.67	33.93	6.67	6.67	20	6.67
	برزيق	11.43	45.71	17.14	5.71	11.43	8.58
مدينة فرجيوة	105 قطعة	43.90	22.97	12.20	12.20	1.22	2.44
	306 قطعة	32.88	28.89	8.22	4.11	5.50	4.11
	529 قطعة	32.14	26.47	14.24	12.50	8.93	7.14
مدينة القرارم	127 قطعة	47.30	43.33	13.51	9.46	2.7	4.05
	الرياض	50.00	25.00	14.70	00	00	8.82
	المنظر الجميل	37.78	30.23	13.33	11.11	2.22	6.67

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

توضح المعطيات الميدانية المدونة في الجدول أعلاه سيطرة فئة الموظفين على مجمل تحصيصات مجال الدراسة بنسب فاقت 30% في معظمها. خاصة في تحصيص الرياض بـ 50% و تحصيص 127 قطعة بـ 47.30%، و تحصيص 105 قطعة بـ 43.90%. حيث تمثل هذه الفئة الطبقة المتوسطة التي بإمكانها تعبئة الموارد المالية اللازمة لاستكمال إنجاز المسكن سواء بالإعتماد على المدخرات الخاصة أو اللجوء إلى الاقتراض من البنوك أو تعاضديات الخدمات الاجتماعية، و هو عامل إيجابي و محفز لنجاح المشروع. كما أن

الخصوصية الثقافية و الاجتماعية لهذه الفئة تمكنها من لعب أدوار فاعلة في تسيير شؤون التحصيصات في إطار الحركة الجمعوية، لتحسين وترقية البيئة السكنية و العمرانية و حشد التضامن بين المستفيدين. لتقوية موقعهم في المفاوضات مع أجهزة الوصاية المشرفة على المشروع[1].

أما فئة المهن الحرة و التجار فقد شكلت نسبا متوسطة إلى مرتفعة في بعض الأحيان. إذ قدرت أعلى نسبة لها بكل من تحصيص برزيق و بن محجوب و 127 قطعة بـ 45.71 و 45.21% و 43.33% على التوالي، في حين تراوحت في باقي التحصيصات بين 22.97 و 33.93%. و هي على العموم نسبة لبأس بها مقارنة مع باقي الفئات الاجتماعية. و تتميز هذه الفئة بكونها فئة ميسورة الحال تتوفر على الموارد المالية اللازمة لإكمال المشروع. و هم عادة ما يسكنون في بنايات منتهية أو تشرف على الانتهاء.

في حين سجلت كل من فئة المهاجرين والمتقاعدين نسبا ضعيفة نوعا ما في جل التحصيصات، وهم عادة ما يتميزون بدخل مرتفع. ما ساهم في سرعة إنجاز مساكنهم و التي تتميز في أغلب الأحيان بالفخامة والرفاهية و إستعمال مواد البناء ذات الجودة العالية.

ورغم النسب الضعيفة التي شكلتها فئة البطالين ضمن الفئات الاجتماعية المهنية لسكان التحصيصات. إلا أنها شكلت جزءا مهما في ضمنهم، خاصة أمام الحالة السيئة لمساكنهم التي تتميز بعدم الجهوزية للسكن، و هي ميزة يشتركون فيها مع فئة العمال، و التي تضم العمال البسطاء جدا الذين ينتمون إلى القطاع الخاص كعمال مؤقتين و يوميين. و الذين سجلناهم بنسب ضعيفة إلى متوسطة في معظم التحصيصات.

هذا ما يدل على حالة الاندماج الإجتماعي لمختلف الطبقات الاجتماعية ضمن التحصيصات مجال الدراسة. ما كان ينتظر منه أن يسهم في خلق نوع من التنوع في البيئة الاجتماعية و العمرانية للتحصيصات. غير أن الواقع أنتج بيئة عمرانية غير منسجمة، انطلاقا من العلاقة القائمة بين درجة تقدم الأشغال في المسكن و طبيعة الفئة الاجتماعية. خاصة أمام التداخل الحاصل بين المباني المنتهية و غير منتهية، و اختلاف حالة الواجهات و عدد الطوابق.

VI- مستوى الدخل: و للتأكيد أكثر على النتائج السابقة حاولنا التعمق أكثر في الجانب الإقتصادي للأسر ضمن تحصيصات مجال الدراسة من خلال تحليل المعطيات الميدانية لمستوى الدخل لديها.

[1] محمد الهادي لعروق، "السكن التطوري آلية للقضاء على السكن الهش"، مصدر سابق، ص 69 .

الجدول رقم (17): مستوى الدخل لدى أرباب الأسر

	التحصيصات	معدل عدد العاملين في الأسرة	مستوى الدخل لدى أرباب الأسر (دج)		
			أقل من 12000.00	بين12000 و 25000	> 25000
مدينة ميلة	الشمالي	1.25	33.33	44.44	22.22
	بن محجوب	1.33	16.66	52.77	30.55
	بوالمرقة	1.47	13.04	39.13	47.82
	برزيق	1.31	25.72	41.13	33.14
مدينة فرجيوة	105 قطعة	2.20	1.25	44.68	51.06
	306 قطعة	2.02	10.64	40.42	48.99
	529 قطعة	1.39	17.50	35.00	47.50
مدينة القرارم	127 قطعة	1.47	20.37	51.85	27.78
	الرياض	1.29	21.42	53.57	25.00
	المنظر الجميل	1.69	26.47	35.29	38.23

المصدر : تحقيق ميداني أفريل2008

من خلال التمعن في معطيات الجدول رقم (17) و الذي تم فيه وضع ثلاثة مستويات لدخل أرباب الأسر في مجال الدراسة لاحظنا النتائج التالية:

الانتشار الواسع لفئتي الدخل المتوسط والمرتفع في معظم تحصيصات مجال الدراسة. إذ كان هناك تفوق واضح لفئة الدخل المرتفع. و التي يزيد دخلها عن 25000 دج في كل من تحصيص بوالمرقة و تحصيص 105 قطعة، ثم تحصيص 529 قطعة والمنظر الجميل، بنسب تراوحت ما بين 38.23% و 51.06 %. و هي فئة تتكون في معظمها من فئة التجار الكبار بالإضافة إلى المهاجرين وبعض الموظفين من الإطارات العليا. في حين كان تفوق ذوي الدخل المتوسط في كل من التحصيص الشمالي و بن محجوب، و 127 قطعة و الرياض بنسب تراوحت مابين 44.44% و 53.57%. و هي فئة تتكون في أغلبها من باقي الموظفين و العمال بالإضافة إلى فئة التجار الصغار. أما فئة الدخل الضعيف فقد سجلت حضورا متواضعا في معظم التحصيصات، و كانت أعلى نسبة لها بالتحصيص الشمالي يليه كل من المنظر الجميل و برزيق ثم الرياض بـ33.33 و 26.47 و 25.72 و 21.42 % على التوالي. ما لا يستثني تواجدها المتواضع في باقي التحصيصات، أين تراوحت ما بين 4.25 و 20.37%. و تتشكل

هذه الفئة بالأساس من فئة البطالين و أصحاب الأعمال المؤقتـة، أو المسـتفيدين مـن المـنح كالمتقاعدين.

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن تفوق أية فئة في هذا العنصر لا يعنـي إقصـاء الفئـات الأخرى. إذ لاحظنا نسبهم المتقاربة في معظم التحصيصات، و منه يمكن القول أن هناك نـوع من التقارب بين فئتي الدخل المتوسط و المرتفع في معظم التحصيصات، رغم التفوق النسـبي لفئة على أخرى.

كما لاحظنا أن هناك العديد من الأسر في تحصيصات مجال الدراسة تستفيد من مصادر متعددة للدخل. بسبب زيادة عدد العاملين ضمن أفرادها و الذي وصل في بعض الأحيـان إلـى أكثر من ثلاثة أفراد، ما كان له دور فعال في رفع مستواها الإجتماعي. و بالتالي ينتظر منه أن ينعكس إيجابيا على درجة استكمال المنزل.

إن هذا التمازج الاجتماعي بين مختلف الفئات، و كذا تفاوت مستويات الدخل لدى أرباب الأسر المشكلة للنسيج العمراني للتحصيصات المدروسة، و رغم آثاره الإيجابية علـى البيئـة الاجتماعية، إلا أنه أنتج عوارض جانبية انعكست على الصورة العمرانية للمشروع. في شـكل تمازج بين المباني المعطلة و الورش المفتوحة و أخرى مكتملة البناء. خاصـة أمـام تواضـع القدرة المالية لفئتي الدخل المنخفض و في بعض الأحيان المتوسط. و التي تتميز مبانيهـا فـي أغلب الأحيان بالتواضع و بقائها ورشا مفتوحة. مقارنة مع فئة الدخل المرتفع و التـي تتميـز بعض مبانيها بالجهوزية و الواجهات المنتهية. ما يشكل تمايزا صارخا في المظهر الحضـري للتحصيصات.

المبحث الثاني: الدراسة الإقتصادية و تكلفة التعمير و البناء في التحصيصات:

إن النظرة للبعد الإقتصادي في تخطيط التحصيصات السكنية تكتسي أهمية بالغة، لما لـه من عوارض مباشرة و غير مباشرة على التنمية العمرانية فيها. إذ يعتبر الاستثمار الإقتصادي في التحصيصات، إنتاج كامن المردودية يدر دخلا في المستقبل، فضلا عن الفوائد المباشـرة. هذا المردود يبرر اقتصاديا مختلف تكاليف تنمية الأرض التي أنجزت فوقهـا التحصيصـات، والتي من خلالها يمكن الحكم على مدى نجاح أو فشل عملية التحصـيص. باعتبـار أن لكـل مشروع عمراني جدوى اقتصادية، فضلا عن فوائده الاجتماعية و العمرانية. و لقـد وجِـد أن هناك نوعين من التكاليف الداخلة في إنتاج التحصيصات السكنية، هي تكلفة الأرض و تطـوير البنى التحتية، و تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية، بما تشمل عليه من قيمة مواد البناء و أجور العمال

والفنين[1]. أين يتفاعل كل من هذين العنصرين مع بعضهما البعض، و يساهما في صياغة الملامح العمرانية للتحصيص.

من هنا كان لابد من التعريج على الجانب الإقتصادي للتحصيصات المدروسة. في محاولة للإلمام بمختلف حيثيات تكلفة الإنتاج العمراني والمعماري فيها. من خلال التطرق إلى هذين العنصرين باعتبارهما أهم مؤشرات التنمية العمرانية للتحصيصات السكنية. و ذلك رغم نقص المعطيات المتعلقة بهذا الجانب، و عدم تمكننا من الإطلاع عليها لدى المصالح المختصة. بسبب قدم بعضها و غياب ثقافة الأرشفة لدى الإدارة، و إن توفر البعض منها نصطدم بمصطلح وثائق داخلية لا يمكن الإطلاع عليها!!. ما اضطرنا إلى تقليص عدد العينات المدروسة إلى خمسة نماذج حسب توفر المعطيات.

I- تكلفة الأرض و تطوير البنى التحتية: و يقصد بها هنا مختلف تكاليف التعمير التي تقع على عاتق المحصص أو صاحب التجزئة. بما فيها تكاليف اقتناء الأرضية و مد مختلف شبكات البنية التحتية و مختلف أشغال التهيئة:

1- التكاليف الثابتة: و تظم كل من تكلفة اقتناء الأرضية، و مصاريف الدراسة و متابعة الأشغال. بما فيها مصاريف المسح الطبوغرافي و إعداد المخططات.

1-1- تكلفة اقتناء الأرضية:

الأرض هي العنصر الأساسي لأي مشروع عمراني، باعتبارها الموطئُ الذي تتوطن فيه مشاريع التحصيصات. و يمكن أن تكون عنصرا محفزا و مساهما فعالا في العملية، أو عاملا معرقلا و طاردا لتوطنها. و ذلك تحت تأثير كل من موقعها بالنسبة للتجمع العمراني و طرق المواصلات و الوفرة وسعر اقتنائها. و مما لاشك فيه أن سعر اقتناء الأرضية له تأثير كبير على الطريقة التي ستعتمد في تنميتها. و البحث عن أحسن الوسائل لتخطيطها. خاصة أمام كون التحصيصات السكنية من أكثر الأنماط العمرانية استهلاكا للأرض. و قد أصبح سعر اقتناء الأرضية أكثر طرحا في الآونة الأخيرة. خاصة بعد انتهاج الجزائر لسياسة اقتصاد السوق، و ظهور قانون التوجيه العقاري25/90، الذي حرر السوق العقارية و ألغى مصطلح السعر الرمزي من قاموسها. و منع السيطرة المطلقة للبلديات على الأراضي التعميرية. ما جعل من اقتناء الأرضية و تكلفتها أحد أهم المؤشرات الإقتصادية المؤثرة في عملية إنجاز التحصيصات. حيث اختلف سعر اقتناء الأرضية من تحصيص إلى آخر كما يوضحه الجدول التالي:

---

[1] علي بن سالم باهمام، المسكن الميسر في السعودية، مصدر سابق، ص 12.

الجدول رقم(18): سعر اقتناء أراضي التحصيصات

التحصيص	السعر الإجمالي دج	النسبة من تكلفة التعمير	المساحة $م^2$	سعر دج / $م^2$
بن محجوب	8788161.21	% 15.04	105930.00	82.96
306 قطعة	376301.00	% 01.22	160603.00	2.34
529 قطعة	4944954.54	% 05.20	174913.95	28.27
الرياض	2430770.00	% 15.01	46801.00	51.94
المنظر الجميل	2521682.701	% 11.31	85970.00	29.33

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري+ المصالح التقنية للبلديات

من خلا الجدول السابق نلاحظ أن هناك اختلاف واضح في سعر اقتناء الأرضية من تحصيص إلى آخر. متأثرة بعدة عوامل منها مساحة التحصيص و فترة الاقتناء مرورا بطريقة الاقتناء(دمج في الاحتياطات العقارية، تنازل من أملاك الدولة، شراء بالسعر الحقيقي...). إذ تراوح سعر شراء الأرضية ما بين376301.00 دج كأدنى قيمة في تحصيص 306 قطعة بفرجيوة لكونه من التحصيصات القديمة و8788161.21 دج في تحصيص بن محجوب. مشكلة بذلك نسبا متفاوتة ضمن تكلفة التعمير. إذ بلغت أدناها بتحصيص 306 قطعة بنسبة تقدربـ 1.22 %، يليه تحصيص 529 قطعة بـ 5.20%، لتسجل بعدها نسبا مرتفعة نوعا ما في كل من تحصيص المنظر الجميل والرياض و بن محجوب بـ 11.31% و 15.01% و 15.04% على التوالي. لكنها على العموم تبقى تشكل نسبا متواضعة ضمن تكلفة التعمير.

كما أن سعر المتر المربع اختلف من تحصيص إلى آخر، إذ بلغت أدنى قيمة له 2.34دج في تحصيص 306 قطعة. و ذلك لكون التحصيص جاء ضمن أراضي الاحتياطات العقارية، التي تم التنازل عليها بالسعر الرمزي. في حين كان متقاربا في كل من تحصيص 529 قطعة بفرجيوة و المنظر الجميل بمدينة القرارم بـ 28.27 دج و 29.33دج على التوالي، و يعود ذلك لتقارب فترة تملكهما من طرف الوكالة العقارية. و التي كانت بتاريخ 1995/10/01 بالنسبة للأول و 1995/04/10 بالنسبة للثاني. و بالتالي يخضعان لنفس تأثيرات السوق العقارية، خاصة و أن اقتنائهما تم عن طريق التنازل من المصالح العمومية. في حين سجل تحصيص الرياض ارتفاعا طفيفا لسعر اقتناء المتر المربع، و الذي قدر بـ 51.94دج. ليشهد تحصيص بن محجوب أعلى قيمة للمتر المربع، مقارنة مع باقي التحصيصات السابقة بـ 82.96 دج. و يعود ذلك إلى وجود معظم الأراضي التعميرية في مدينة ميلة في أيدي

الخواص، ما يصعب من عملية الحصول عليها. و التي أصبحت تخضع لسعر السوق بدلا من السعر الرمزي.

من كل ما سبق يمكن تسجيل الوقائع التالية:

- ✓ تشكل كلفة اقتناء الأرضية في التحصيصات نسبا متواضعة ضمن تكلفة التعمير فيها، مقارنة مع تكاليف تطوير البنية التحتية.
- ✓ تَأثُر قيمة اقتناء الأرضية بعدة عوامل، منها فترة وطريقة الاقتناء، و مساحة القطعة الأرضية و موقعها بالنسبة للمدينة و محاور المواصلات. بالإضافة إلى طبيعة الملكية العقارية.
- ✓ تأثير قيمة الأرض على طريقة تنميتها و تغير هذه الأخيرة مع تعاقب الفترات الزمنية.

1-2- تكاليف الدراسة و المتابعة:

الجدول رقم(19): تكاليف الدراسة والمتابعة و إجمالي التكاليف الثابتة

التحصيص	مصاريف الدراسة والمتابعة	النسبة ضمن تكلفة التعمير %	التكاليف الثابتة دج	النسبة من تكاليف التعمير %	سعر م^2 ضمن التكاليف الثابتة دج
بن محجوب	642276.65	1.10	9430437.86	16.14	89.03
306 قطعة	/	/	376301.00	1.22	2.34
529 قطعة	1577240.00	1.66	6522194.54	6.86	37.29
الرياض	84220	0.52	2514990.00	15.53	65.43
المنظر الجميل	540938.00	2.42	3062620.07	13.73	35.62

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري+ المصالح التقنية البلدية

أما فيما يخص تكاليف الدراسة و المتابعة، فقد سجلت اختلافها من تحصيص إلى آخر. أين لاحظنا غيابها التام عن تحصيص 306 قطعة بفرجيوة، نتيجة لإنجازه في فترة لم تعطى لتكلفة الدراسة الأهمية الكافية، لكونها تمت من طرف مؤسسات عمومية. في حين سجلنا اختلافها في باقي التحصيصات من فترة إلى أخرى، أين سجلت أدنى قيمة لها بتحصيص الرياض بـ 8422.00دج لكونها كذلك أنجزت من طرف مؤسسة عمومية. في حين سجلت قيما لبأس بها في تحصيص المنظر الجميل بـ 540938.00 دج. أما أعلى قيمة لها فتمثلت في تحصيص 529 قطعة بـ1577240.00 دج. و على العموم فإن تكاليف الدراسة بما تشمله من مختلف مصاريف المسح الطبوغرافي أو تلك المتعلقة بإعداد المخططات و متابعة الأشغال ساهمت و لو بنسب ضعيفة في وضع ملامح الصيغة النهائية لتكاليف التعمير.

و منه فإن نسبة إجمالي تكلفة اقتناء الأرضية و مصاريف الدراسة و التي يطلق عليهما اسم التكاليف الثابتة، تبقى دائما ذات قيم متواضعة تتراوح ما بين 1.22 و 16.14% من إجمالي تكلفة التعمير. و التي رغم تواضعها فقد ساهمت في صياغة تكلفة المتر المربع غير مهيأ. إذ تراوح سعر هذا الأخير بين 2.34 دج في تحصيص 306 قطعة كأدنى قيمة. في حين شهد ارتفاعا محسوسا في كل من تحصيص المنظر الجميل و تحصيص 529 قطعة بفرجيوة، قارب 35.62دج في الأول و 37.29دج بالنسبة للثاني، أما أعلى قيمة له فتمثلت بكل من تحصيص الرياض بـ 65.53 دج/ م^2 و بن محجوب بـ 89.03دج/ م^2.

2- تكلفة تطوير البنى التحتية:

إن تطوير البنى التحتية و ما يشمله من مختلف أشغال التهيئة و مد الشبكات. يكتسي أهمية كبيرة ضمن مشاريع التنمية العمرانية للتحصيصات. و تزداد هذه الأهمية من خلال النظرة إلى بعدها الإقتصادي و ما تمثله ضمن تكاليف التعمير. حيث يعتبر العديد من الخبراء أن مشاريع البنى التحتية عبارة عن استثمارات كامنة المردودية، تساهم في النمو الإقتصادي و التنمية المستدامة و تحسين الظروف البيئية و الصحية. و من خلال تحليل تكلفة تطوير البنى التحتية ضمن تحصيصات مجال الدراسة، يلاحظ أنها تمثل النسبة الأكبر ضمن تكاليف التعمير. إذ قاربت 98.86% في تحصيص 306 قطعة. و نفس الشيء نبقى نسجله في باقي التحصيصات و لكن بنسب متفاوتة. حيث تراوحت تكلفة تطوير بنيتها التحتية ما بين 83.87 و 93.14% من إجمالي تكلفة التعمير، و هي نسبة جد مرتفعة.

أما إذا تم التطرق إلى هذه التكلفة بنوع من التدقيق، فإنه يلاحظ أن تكلفة إنجاز شبكات الطرق و الأرصفة قد حظيت بحصة الأسد ضمن تكاليف التعمير. إذ مثلت ما يقارب 47.39% و 49.35 % من إجمالي تكلفة التعمير لكل من تحصيص 306 قطعة و 529 قطعة على التوالي. كما سجلت نسبا لبأس بها في كل من تحصيص الرياض و المنظر الجميل بـ 26.28% و 21.49% على التوالي. أين تقتصر الأشغال هنا على تسطيح الطرق و رصف طبقات التربة و إنجاز حافة الرصيف فقط. و رغم ذلك فقد استهلكت الجزء الأكبر من تكلفة التعمير.

الجدول رقم (20): تكلفة تطوير البنى التحتية

التحصيص	تكلفة شبكات الطرق و الأرصفة		تكلفة شبكة الصرف الصحي		تكلفة مياه الشرب دج		تكلفة شبكة الإنارة العمومية دج		تكلفة شبكة الكهرباء دج		مصاريف إضافية دج		مجموع تكاليف تطوير البنى التحتية	نسبتها من إجمالي تكلفة التعمير
بن محجوب	28053700.92								*20952594.00		-	▪	49006294.92	83.86
306 قطعة	15546950.00	47.39	1166989.23	3.56	2736206.50	8.34	1500000.00	4.57	9348599.55	28.50	132644.67	6.50	30431389.95	98.86
529 قطعة	46983003.82	49.35	10289856.7	10.81	6165843.84	6.48	1670339.7	1.75	23391879.19	24.57	175703.7	0.18	88676626.95	93.14
الرياض	4321341.80	26.28	14725455.00	9.09	1911194.05	11.80	128753.97	0.8	5842169.14	36.08	-	▪	13675913.96	84.05
المنظر الجميل	4790298.00	21.49	2297579.20	10.30	3744565.49	16.80	234076.97	1.05	8100955.3	36.35	58074.00	0.26	19225548.96	86.25

21.46 : نسبة التكلفة من مجموع تكاليف التعمير ككل

المصدر: المصالح التقنية البلدية+ الوكالة العقارية+ سونلغاز

* قيمة الصفقة التي رصت عليه المناقصة و العملية في طور الإنجاز

كما أن لشبكة الكهرباء نصيبها من تكلفة التعمير ضمن تحصيصات مجال الدراسة. حيث شكلت نسبا معتبرة تراوحت ما بين 24.57 و 36.35% من إجمالي تكلفة التعمير فيها. ونتيجة لثقل تكلفتها يساهم كل من صاحب التحصيص بـ 65% و مؤسسة سونلغاز بنسبة 35% منها. ما ساهم في تأخر تزويد العديد من التحصيصات كتحصيص بن محجوب الذي ستنطلق فيه الأشغال قريبا و تحصيص 529 قطعة الذي انتهت به الأشغال مؤخرا. لتبقى كل من تكلفة شبكة مياه الشرب و شبكة الصرف الصحي تمثل نسبا متواضعة ضمن تكلفة التعمير، تراوحت في مجملها بين 6.48 و 16.50 % بالنسبة للأولى و بين 3.56 و 10.81% بالنسبة للثانية.

كما لاحظنا اختلافا لتكلفة الشبكات في حد ذاتها من تحصيص إلى آخر. و الذي يعود بالأساس إلى الاختلاف في طول الشبكة، بالإضافة إلى فترة الإنجاز. خاصة في الآونة الأخيرة، أين سجلنا ارتفاعا لمختلف التكاليف. ما يؤدي إلى زيادة تكلفة التعمير، خاصة عند تأخر إنجاز بعض الشبكات كالكهرباء مثلا. الذي ساهم بدوره في اختلال التوازن المبرمج بين توزيع نسب تكلفة التعمير.

من كل ما سبق يمكن القول بأن النسبة الأكبر من الغلاف المالي المخصص لتغطية تكلفة التعمير في التحصيصات تستهلك في تطوير البنى التحتية. أين تحظى شبكة الطرق و الأرصفة بنصيب الأسد منها. تأتي بعدها تكلفة شبكة الكهرباء، و التي نتيجة لثقل تكلفتها يشترك في إنجازها كل من صاحب التحصيص و مؤسسة سونلغاز.

كما أن طريقة تصميم مخطط التحصيص و الكثافة السكنية المعتمدة في ذلك لها دورها في صياغة تكلفة التعمير. حيث سمحت مثلا عملية رفع الكثافة في تحصيص529 قطعة بفرجيوة من زيادة عدد الوحدات السكنية و بالتالي المساهمة في خفض تكاليف التعمير مقارنة مع عدد القطع الأرضية المنتجة. و هو عكس ما يمكن تسجيله بتحصيص306 قطعة الذي يتميز عنه بانخفاض الكثافة السكنية.

و على العموم يمكن القول بأن تكلفة التعمير في التحصيصات السكنية تتطلب اعتمادات مالية جد معتبرة. خاصة في ظل استهلاكها الواسع للمجال، و ما يترتب عليه من زيادة في أطوال الشبكات و بالتالي زيادة تكلفتها. ما سيكون له آثار جد مباشرة على تكلفة المتر المربع القابل للتنازل، و منه على تكلفة البناء داخل التحصيص.

3- تكلفة المتر المربع المهيأ: إن الوصول إلى تكلفة المتر المربع المهيأ هي الهدف من مختلف العمليات السابقة. لما تكتسيه من أهمية بالغة في قياس مدى النجاح الإقتصادي

للتحصيص. حيث يسعى المرقون العقاريون إلى تخفيضها إلى أدنى مستوياتها. إذ أن الاستثمار العقاري الناجح هو ذلك الذي يحقق أقل تكلفة للمتر الربع المهيأ و التي تحسب انطلاقا من العلاقة التالية:

$$\text{تكلفة المتر المربع المهيأ} = \frac{\text{مجموع التكاليف الثابتة} + \text{مجموع تكاليف تطوير البنى التحتية}}{\text{مجموع المساحة الإجمالية المتنازل عنها(المساحة السكنية)}}$$

*التكاليف الثابتة = تكلفة اقتناء الأرضية + مصاريف الدراسة و المتابعة

*تكاليف تطوير البنى التحتية = تكلفة (شبكة الطرق و الأرصفة+ شبكة مياه الشرب+ الصرف الصحي+ الإنارة العمومية+ الكهرباء +مصاريف أخرى)

*المساحة المتنازل عليها = مجموع مساحة القطع الأرضية الموزعة على المستفيدين.

و الجدول التالي يوضح تكلفة المتر المربع المهيأ في النماذج المدروسة:

جدول رقم (21): تكلفة المتر المربع المهيأ.

التحصيص	م التكاليف الثابتة دج	م تكاليف تطوير البنى التحتية دج	المساحة المتنازل عليها م^2	سعر المتر المربع المهيأ دج/م^2
بن محجوب	9430437.86	49006294.92	49710.3	1175.55
306 قطعة	373601.00	30431389.95	99201.65	310.56
529 قطعة	6522194.54	88676626.95	95499.166	996.86
الرياض	2514990.00	13675913.96	28993.3	558.44
المنظر الجميل	30620.07	19225548.96	45264.75	492.40

المصدر: المصالح التقنية البلدية+ الوكالة العقارية+ سونلغاز

من خلال التمعن في النتائج المدونة في الجدول أعلاه تمكنا من تسجيل الوقائع التالية:

✓ تغير تكلفة المتر المربع المهيأ من تحصيص إلى آخر حسب الظروف و الحيثيات التي واكبت إنجاز التحصيص. إذ كانت أدنى قيمة لها بتحصيص 306 قطعة بـ 310.56 دج/م^2. و التي من المفروض أن تكون أدنى من هذه القيمة. حيث أنه و في البداية لم تتعدى 236.47دج/م^2. بسبب تأخر بعض أشغال التعمير كشبكة الكهرباء، ما ساهم في ارتفاع قيمتها. في حين كانت أعلى قيمة لها بكل من تحصيص بن محجوب بـ 1175.55 دج/م^2 و تحصيص

529 قطعة بـ 996.86 دج/م^2 على التوالي. و ذلك لكون التحصيصين حديثي النشـأة نسـبيا مقارنة مع باقي التحصيصات. في حين شهد كل من تحصيص المنظر الجميل والرياض قيمـا متقاربة نوعا ما، قدرت بـ 492.4 و 558.44 دج/م^2 و يعود هذا الاختلاف في قيمة المتـر المربع المهيأ إلى عدة عوامل نذكر منها:

✓ التفاوت في فترة الإنجاز ما بين التحصيصات، و بالتالي التغير في تكلفة التعمير و منه في تكلفة المتر المربع المهيأ.

✓ التأخر في إنجاز بعض الشبكات ساهم في التأثير على تكلفة المتر المربع المهيأ، خاصة في ظل التزايد المتنامي لأسعارها من فترة إلى أخرى.

✓ الاختلاف في الخصائص الطبوغرافية و الجيولوجية لمواضع التحصيصات. ما زاد في تفاوت تكاليف التعمير فيها. خاصة تكاليف تطوير البنى التحتية ومن ثم التأثير على سعر المتر المربع المهيأ.

✓ الطريقة المعتمدة في تنمية التحصيصات، من حيث طريقة تخطيطها و أطوال الشوارع و مختلف الشبكات. و نسبة المساحة المخصصة لها من المساحة الكلية للتحصيص مقارنة مـع المساحة السكنية.

4- مصادر تمويل تكاليف التعمير:

يؤثر نظام التمويل في تحديد نوعية التهيئة و التعمير للتحصيصات تماما كما تؤثر عليها التشريعات العمرانية. و يرجع ذلك إلى السياسات المتبعة في تمويل مختلف تكاليف التعميـر، كنوع و مصدر التمويل الذي يؤثر بشكل مباشر على خصائص بيئتها العمرانية.

حيث أنه في البداية، عندما كانت البلدية هي المسؤول الوحيـد علـى تمويـل و إنجـاز التحصيصات السكنية، كانت تقوم بأشغال التهيئة حسب توفر الإمكانات المالية. و التي تتحصل عليها من خلال إدراجها ضمن المخططات البلدية للتنمية(PCD)، أين تكـون العمليـة بشـكل متقطع. إذ تقوم في البداية بتسطيح الطرق، ثم إنجاز باقي الشبكات على مراحـل مـن خـلال إدراجها في مخططات التنمية البلدية. و هو ما يفسر تأخر إنجاز العديد منها. كما تساهم بعض المؤسسات العمومية كسونلغاز مثلا بإنجاز شبكة الكهرباء، و التي عادة ما تعرف تأخرا كبيـرا نتيجة لغياب الأغلفة المالية المخصصة لذلك و التي تتحصـل عليهـا انطلاقـا مـن التمويـل المركزي.

أما وبعد تحرير السوق العقاري و أخذ الوكالة العقارية لزمام المبادرة في إنجاز التحصيصات. خاصة بعد تحولها إلى شريك اقتصادي له رأس ماله الخاص، أصبحت الممول الوحيد لمختلف عمليات التعمير للتحصيصات التي تقوم بإنجازها. ماعدا شبكة الكهرباء التي تقوم الوكالة بتمويل 65% منها و سونلغاز 35%.

كما تم تسجيل مساهمة السكان في العديد من عمليات التعمير. من خلال المساهمة في تسديد مبالغ إضافية على تلك التي دفعوها عند اقتنائهم للقطع الأرضية. و التي من المفروض أن تكون شاملة لكل التكاليف خاصة في التحصيصات الترقوية. و التي عادة ما تكون من أجل إنجاز بعض الشبكات التي تأخر إنجازها، كما لاحظناه في تحصيص 529 قطعة أين سجلنا مساهمة السكان بأقساط إضافية في تمويل شبكة الكهرباء(5000.00دج لكل مستفيد). و التي زادت تكلفتها عما كانت مبرمجة له، بسبب تأخر إنجازها من طرف الوكالة العقارية.

كما تساهم البلدية في إكمال العديد من الأشغال المتبقية، و تمويل مشاريع تجهيز التحصيصات بمختلف المرافق و التجهيزات العمومية. و التي تكون إما مباشرة من ميزانية البلدية(PRELEVEMENT)، أو من خلال المخططات البلدية للتنمية(PCD). أو إدراجها ضمن المخططات الولائية للتنمية أو مساعدات الجماعات المحلية(FCCL).

II- تكلفة إنجاز الوحدة السكنية:

تهدف العديد من سياسات الإسكان في العالم إلى البحث عن كيفية تمكين الأسر من امتلاك مساكنها بأقل تكلفة ممكنة. هذه الأخيرة تخضع عادة لتداخل عدة مؤثرات، تمتد من مرحلة التصميم العمراني، التي لها تأثير مباشر على تكلفة اقتناء القطعة الأرضية. مرورا بكل من مرحلة التصميم المعماري و تنفيذ المخطط. الذي يخضع بدوره إلى تغيرات تكلفة مواد البناء و أنواعها و طريقة التشييد. من هنا كان لابد من التعريج على هذه النقطة من خلال محاولة تحليل مختلف العوامل التي تساهم في صياغة تكلفة إنجاز الوحدة السكنية و ذلك من خلال العناصر التالية:

1- تكاليف اقتناء القطعة الأرضية:

إن تكلفة اقتناء القطعة الأرضية، تعتبر من أكثر العوامل تأثيرا على تكلفة إنتاج الوحدة السكنية في غالبية التحصيصات. حيث تعمل زيادة الكثافة السكنية عن طريق تصغير مساحة القطع الأرضية على خفض تكلفة إنجاز الوحدة السكنية. من خلال التوفير في سعر الأرض الخام و منه في المساحة المبنية ثم حجم المبنى، و بالتالي خفض التكلفة الإجمالية للمسكن.

لكون النمو الأفقي للمبنى يساهم في زيادة مسطح الهيكل الإنشائي، بما يترتب على ذلـك مـن زيادة في تكلفة الإنجاز. فلقد أكد العديد من المهنيين و الخبراء أن تكلفة اقتناء القطعة الأرضية يجب أن لا تتعدى 25% من التكلفة الإجمالية لإنجاز المسكن(1). و من خلال تحليلنا لأسـعار اقتناء القطع الأرضية في نماذج الدراسة تمكنا من توقيع النتائج التالية:

✓حدد سعر المتر المربع في تحصيص 306 قطعة في البدايـة بـ 71.50 دج/م^2 فـي الجزء"B" و92.95 دج/م^2 في الجزء"A" كسعر أولي. و بعد إنجاز مختلف أعمال التهيئة عـدل سعر المتر المربع و أصبح 223.18 دج/م^2 للجزء"B" و 244.63دج/م^2 للجزء"A". و هو نفس الشيء الذي سجلناه بتحصيص 105قطعة بفرجيوة. أين حدد السعر الابتدائي بـ 40 دج/م^2 ثـم وبعد إنهاء أشغال التهيئة ارتفع إلى 50دج/م^2. و هو سعر رمزي لكون التحصـيص اجتمـاعي يهدف إلى تمكين مختلف فئات المجتمع من الحصول على مسكن، في ظل احتدام الطلب عليـه. خاصة من طرف الطبقات الضعيفة و المتوسطة.

✓في حين شهد المتر المربع أسعارا متباينة في تحصيصات الوكالة العقارية. أين كانـت هذه الأخيرة تحتكم إلى معطيات السوق في تحديدها لسعر المتر المربع القابل للتنازل. آخذة في الحسبان عدة مؤشرات تشمل مختلف تكاليف التعمير، من تكلفة اقتناء الأرضـية و مصـاريف تطوير البنى التحتية. بالإضافة إلى احتساب هامش الربح و مختلف الضـرائب الناجمـة عـن العملية. حيث كانت الأسعار على النحو التالي:

* حدد سعر التنازل في تحصيص المنظر الجميل بمدينة القرارم وفق عدة مستويات. إذ تغيرت أسعاره بين 700.00 دج/م^2 و 1000.00 دج/م^2، و في بعض الاستثناءات و صل إلـى 600.00 دج/م^2، متأثرا بموضع القطعة الأرضية داخل التحصيص و طبوغرافيتهـا. وعلـى العموم فقد بلغت أدنى قيمة للقطعة الأرضية في التحصيص حوالي 133600.00دج في حـين قدرت أعلى قيمة لها بـ 355300.00دج.

* أما في تحصيص الرياض فقد حدد سعر التنازل بـ 605.00 دج/م^2 في 14 قطعـة و 505.00 دج/م^2 في أغلب باقي القطع الأرضية. أين تراوح سعر القطعة الأرضية ككـل بـين 98980دج و 162140.00دج كأقصى تكلفة لها في التحصيص.

* في حين نجد أنه في تحصيص بن محجوب أجريت القرعة في البداية على المسـجلين على أساس 1350.00 دج/م^2. ثـم تبعتهـا عمليـة البيـع بـالمزاد العلنـي علـى أسـاس

(1) علي بن سالم باهمام، "الإسكان الميسر، تطوير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية"، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، عدد 15، 2003. ص1.

1950.00دج/م^2، و انتهت العملية بصيغة البيع الحر و طبقت عدة أسعار تراوحت مابين 1997.50 دج/م^2 و2045.40 دج/م^2 . و على العموم فقد تراوح سعر القطعة الأرضية في التحصيص ما بين 202500.00 و 306810.00 دج (خاصة بالقطع ذات 150م^2 لكونها تشكل معظم قطع التحصيص).

* أما في تحصيص بوالمرقة فلم يكن هناك معيار محدد لسعر التنازل عن المتر المربع المهيأ. أين اعتمد صاحب التحصيص في البداية على أسعار منخفضة لأجل جلب الزبائن. قدرت بـ 1400.00 دج/ م^2. في حين وصل في بعض الأحيان إلى 5000.00 دج/م^2 . أين تراوح سعر معظم القطع الأرضية بين 320000.00 و750000.00دج.

إن ما تم التطرق إليه فيما يخص أسعار اقتناء القطع الأرضية تم التركيز فيه على سعر الشراء من الدرجة الأولى. من خلال المعاملات المباشرة بين صاحب التحصيص و المستفيد. أي أنه لم يؤخذ في عين الاعتبار تلك القطع التي يعاد بيعها مرة ثانية أو أكثر. و التي بطبيعة الحال يرافقها فارق في السعر، يستفيد منه صاحب القطعة بطريقة غير قانونية. ما ساهم في ارتفاع أسعارها إلى عدة أضعاف. و هي ظاهرة تعرف بالمضاربة العقارية، و التي سنتطرق إليها بالتفصيل فيما بعد.

ومنه يمكن القول أن سعر اقتناء القطعة الأرضية أختلف من مدينة إلى أخرى و من تحصيص إلى آخر و حتى داخل نفس التحصيص و ذلك تحت تأثير عدة أسباب نذكر منها:

- طبيعة التحصيص مابين الإجتماعي و الترقوي.
- تكلفة التعمير و فترة الإنشاء.
- مساحة القطعة الأرضية.
- موقع التحصيص بالنسبة للمدينة و طرق المواصلات و مدى قربه من مختلف التجهيزات و المرافق.
- موقع القطعة الأرضية بالنسبة للتحصيص.
- موضع القطعة داخل الجزيرة: قطع ذات واجهة واحدة، أو ذات واجهتين أو ثلاث واجهات.
- الطبيعة الطبوغرافية للقطعة : قطع تحتوي على عوائق طبيعية و أخرى مستوية...

2- تكلفة تنفيذ المبنى:

يرى العديد من الخبراء أن تكلفة تنفيذ المبنى السكني و المشتملة على تكاليف مواد البناء و أجور العمالة و الفنيين تمثل نسبا تزيد عن 75% من قيمة المسكن[1]. حيث أنه و من خلال المعاينة الميدانية للتحصيصات، و الاستجواب المباشر للسكان و ملاك المباني. وجدنا أن تكلفة البناء فيها تختلف من تحصيص إلى آخر و حتى داخل نفس التحصيص. كما يوضحه الجـدول التالي:

الجدول رقم(22): تكلفة تنفيذ المبنى

التحصيص	أقل من 300 مليون سنتيم (%)	بين 300 و500مليون سنتيم (%)	أكثر من 500 مليون سنتيم (%)
الشمالي	50	38.89	11.11
بن محجوب	42.38	33.33	24.28
بوالمرقة	25.00	50.00	25.00
برزيق	22.86	48.87	28.57
105 قطعة	60.71	25	14.29
306 قطعة	45.83	22.5	31.66
529 قطعة	45	27.14	27.86
127 قطعة	68.75	21.88	9.37
الرياض	56.00	28.00	16.00
المنظر الجميل	54.16	33.33	12.50

المصدر تحقيق ميداني أفريل 2008

من خلال تحليل معطيات الجدول السابق تمكنا من توقيع النتائج التالية:

✓ شكلت المباني ذات التكلفة الأقل من 300 مليون سنتيم نسـبا معتبـرة داخـل معظـم التحصيصات. و لكن نجدها بدرجة أكبر في التحصيصات القديمة، كتحصـيص 105 قطعـة بفرجيوة و تحصيص 127 قطعة بالقرارم و التحصيص الشمالي بمدينة ميلـة. و هـي علـى العموم مشكلة من المباني إما النصف منتهية أو غير منتهية أصلا أو تلك التـي أنجـزت فـي فترات سابقة.

(1) علي بن سالم باهمام، "الإسكان الميسر"، مصدر سابق، ص01.

✓ أما المباني ذات التكلفة المحصورة بين 300 و 500مليون سنتيم فقد كانت ذات نسـبة متوسطة ضمن جل التحصيصات، ماعدا تحصيص 529 قطعة و برزيق فقد شكلت بهما أكثر من 50 و 48.87% من المباني.

✓ في حين نجد أن المباني ذات التكلفة الأكثر من 500 مليون سنتيم قـد شـكلت نسـبا متواضعة ضمن جل التحصيصات. و هي تتشكل بالأساس من المباني الجاهزة أو تقترب مـن الانتهاء ضمن التحصيصات الحديثة و تلك التي تأخر إنجازها من التحصيصات القديمة.

✓ اختلاف تكلفة إنجاز المباني من فترة إلى أخرى. حيث وجدنا أن المباني المنتمية إلـى التحصيصات القديمة أقل تكلفة من نظيرتها في التحصيصات الحديثة. و ذلك راجـع بالدرجـة الأولى إلى تغير أسعار مواد البناء و اليد العاملة، خاصة أمام ما شهدته من تذبذب فـي فتـرة التسعينات أمام تزايد الطلب عليها. حيث نجد أن سعر كيس الإسمنت(50كغ) قفز من أقل مـن 20 دج في سنة 1989 إلى 116.44دج في سنة 1993 ليصل إلى 235.00 دج في مـا بعـد سنة2003، و هو ما يعادل عدة أضعافه. و نفس الشيء بالنسبة لمادة الحديد، أين بلـغ سـعر القنطار في سنة 1988 أقل من 400.00دج ليصل إلى أكثر من 4000.00دج في ما بعد سـنة 2000،أي ما يعادل 10 أضعافه. وهو ما يلاحظ كذلك في سعر مادة الآجر التي لم يتعدى سعر الوحدة منها في سنة 1991 الـ 6.31 دج في حين فاق الـ20.00 دج في ما بعد سـنة 2000 (أنظر الفاتورة المدرجة في الملحق). بالإضافة إلى تدني قيمة الدينار و استفحال ظاهرة السوق السوداء، ما ساهم في تضارب أسعار مواد البناء و تضاعفها.

✓ كما سجلنا اختلاف تكلفة البناء حتى داخل التحصيص في حد ذاته، من مبنى إلى آخر. متأثرا بعدة عوامل نذكر منها فترة إنجاز البناية نفسها داخل التحصـيص و درجـة اكتمالهـا، بالإضافة إلى نوعية و كمية مواد البناء و طريقة التشييد المعتمدة في ذلك. دون أن ننسى حجم البناية الذي له تأثير كبير على تكلفتها.

ومنه يمكن القول أن أي تأخر في إنجاز المبنى يؤدي إلى زيادة تكلفة تنفيذه. مـا يـدفع بالأسرة إلى محاولة امتصاص هذه الزيادة، إما عن طريق الاقتصاد في مواد البنـاء و بعـض المفردات المعمارية، ما يساهم في خفض جودة المبنى وكفاءته. أو محاولة استغلاله اقتصـاديا من خلال جعله مصدرا للدخل ، من خلال تأجير أو بيع أجزاء منه، ما يكون له عواقب وخيمة على البيئة العمرانية للتحصيص. حيث لمسنا من خلال المعاينة الميدانيـة أن معظـم مبـاني التحصيصات المدروسة لم تنتهي بها الأشغال بعد. أي أنها لم تصل بعد إلى تكلفتها النهائيـة و

منه فهي تحتاج إلى أغلفة مالية إضافية لإنهائها. و من خلال الاستجواب المباشر لملاك هـذه المباني، لوحظ أن التكلفة المستقبلية لإكمال المباني، تختلف من مبنى إلى آخر، حسـب نسـبة الأشغال المتبقية و طموحات كل أسرة. أين تراوحت هذه القيم بين 100و 500 مليون سنتيم في جل التحصيصات.

تبقى الإشارة هنا إلى أن التصميم المعماري للمسكن له دور مهم في صياغة تكلفة تنفيذه، من خلال البساطة و المبالغة في التصميم. إذ أن بعض التصاميم يبالغ فيها بدون أسباب مازمة، ما يؤثر سلبا على مظهره، و يكون السبب الرئيسي في زيـادة تكلفـة انجـازه. إذ أن التنفيـذ المناسب يعتمد على التصميم المناسب، فكلما ارتقى مستوى التصـميم ارتقـى معـه مسـتوى التشييد. و منه التحكم في تكلفة المسكن دون إهمال متطلبات الأسرة و جودة و كفاءة المسكن.

3- التكلفة التقديرية لتنفيذ المبنى:

و نتيجة لعدم دقة الأرقام المعطاة لنا من طرف بعض المستجوبين حول تكلفة البناء داخل التحصيصات. سواء لعدم معرفتهم للتكلفة الحقيقية أو تهربا من الإجابة. التجأنا للاتصال بأحـد مكاتب الدراسات و الخبرة التقنية[1]، أين تحصلنا على الجدول التقيمي لإحدى مباني تحصيص 529 قطعة، الذي تبلغ مساحته حوالي 180.00م^2. الذي من خلاله سـنحاول التعـرف علـى مختلف المؤشرات التي تتدخل في صياغة تكلفة إنجاز المبنى السكني، و نسبة مسـاهمة كـل مؤشر منها. و قد ارتبطت مختلف التكاليف بنوع مواد البناء و طريقة التشييد. ما تطلـب منـا وضع توضيح لمختلف عمليات إنجاز المبنى و المواد المستعملة في ذلك. حيث توزعت تكلفـة تنفيذه على مختلف المراحل و الأشغال التالية:

أ- الحفر و تقليب التربة: و تضمنت جميع أعمال رفع الركام و الأنقاض و الردم اللازم للحفر ذات الأحجام الكبيرة، بغرض تحديد و تهيئة أرضية المشروع. و كذا عملية إنجاز خنادق قنوات تصريف المياه القذرة و الحفر التي ستثبت عليها الأعمـدة، بالإضـافة إلـى خرسـانة التنظيف بتكلفة إجمالية تقدر بـ 280800.00دج.

ب- الأشغال الكبـرى: و تظم جميع أشغال الخرسانة بما فيها الهيكل المكون من خرسانة مسلحة بقضبان التسليح من نوع"CPA325" 350كلغ/م^3. حيـث قـدرت تكلفتهـا بحـوالي : 3182400.00دج.

[1] مكتب الدراسات المعمارية و العمرانية و المتابعة التقنية BEST ARCHI

جـ - البناء و عمليات التشطيب: و تظم كل من الجدران الخارجية المزدوجة(30سم)، و الداخلية ذات سمك(10سم)، وجميع عمليات التشطيب الخارجية و الداخلية. و التي يستعمل فيها الجبس أو الإسمنت و التي قدرت تكلفتها بـ2152800.00دج.

د- **التغطية:** و تشمل تغطية جميع الأرضيات بمادة "القرانيطو" 25X25سـم، و زوائـد وطيدة الزليج(PLINTH). بالإضافة إلى المربعات الخزفية المستعملة في كل مـن الحمـام و المرحاض و المطبخ، بعلو 1.2 إلى 1.5م. و قد قُدرت إجمالي تكلفتها بـ 936000 دج.

هـ - **الكتامة:** و تشمل جميع أعمال التزفيت و المواد العازلة. و قد قدرت تكلفتهـا بـ 468000.00 دج

و- نجارة الخشب و الحديد: و تشمل تكلفة الأبواب و النوافذ الخشبية، بالإضـافة إلـى شباك الحمايـة و تـزين السـلالم و أبـواب المـداخل و المـرآب. بقيمـة إجماليـة تقـدر بـ936000.00دج.

ن- **الترصيص الصحي:** و يشمل تكلفة جميع أشغال التزود بميـاه الشـرب و قنـوات الصرف الصحي المكونة من الخرسانة المصبوبة (PVC) بالإضافة إلى مختلـف التجهيـزات الصحية الخاصة بالحمام والمرحاض. أين قدرت إجمالي تكلفتها بـ 655200.00 دج .

ي- الكهرباء: تتمثل في تكلفة جميع أشغال التغذية بالكهرباء و الغاز. مـن كـابلات و أنابيب و قواطع و التي قدرت بـ280800.00 دج.

ز- الدهن والزجاج: و تشمل تكلفة دهن جميع المساحات الخارجية و الداخلية و مختلف عمليات تزين الواجهة بالإضافة إلى الزجاج. و التي قدرت بحوالي 468000.00. دج.

و منه فقد قدرت التكلفة الإجمالية لإنجاز هذا المسكن بـ**9360000.00**دج. و الذي أنجز على مساحة تقدر بـ117 م^2 (مساحة الإستلاء) و يتكون من ط+2 مـع سـطح قابـل للاسـتعمال بالمواصفات السابق ذكرها.

فهل ساهمت إجمالي هذه التكلفة في وضع ملامح المسكن الإقتصـادي الميسـر، الـذي يتماشى مع الإمكانات المادية للأسرة ضمن التحصيصات. أم أنه أصبح مجرد حلم بالنسبة إليها.

4- التمويل:

تؤثر طريقة تمويل عملية تنفيذ الوحدة السكنية في تحديد جودة و كفاءة المسكن تماما كما يؤثر التصميم والأنظمة المعمارية في ذلك. كما يؤثر نوع و مصدر التمويل بشكل غير مباشر في توجيه الرغبات السكنية للأسرة. من هذا المنطلق كان لابد من الأخذ بعين الاعتبار لمصادر

رؤوس الأموال التي تساهم في تمويل عملية إنجاز المباني السـكنية. إذ أنـه و مـن خـلال الخرجات الميدانية و الاستجواب المباشر لسكان التحصيصات، وجد أن أكثر من 78 % مـنهم يعتمدون في إنجاز مساكنهم على مدخراتهم الخاصة، كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (23): مصادر تمويل عملية إنجاز الوحدات السكنية

التحصيص	مصدر تمويل إنجاز المسكن		رغبة السكان في التمويل المستقبلي لإكمال المسكن	
	مال خاص مدخر	قرض بنكي	الحصول على قرض	إكماله على مراحل اعتمادا على الإمكانات الخاصة
الشمالي	86.96	13.04	19.16	70.85
بن محجوب	93.10	6.90	44.11	55.88
بوالمرقة	81.82	18.18	23.81	76.19
برزيق	100	/	2571	74.29
105 قطعة	85.71	14.29	32.35	67.65
306 قطعة	90.24	9.76	26.83	73.13
529 قطعة	78.72	21.28	20.51	79.49
127 قطعة	82	18	38.78	61.22
الرياض	95.83	4.17	48.15	51.85
المنظر الجميل	85.19	14.81	17.86	82.14

المصدر : تحقيق ميداني أفريل 2007

و من خلال تمعننا في الجدول رقم (23) نلاحظ أن هناك مصدرين لتمويل عملية إنجـاز المساكن في التحصيصات. لكن نسب مساهمتها في ذلك تختلف من تحصيص إلى آخر، غيـر أن لها نفس الملامح و الاتجاه حيث يلاحظ:

✓ اعتماد معظم سكان التحصيصات على التمويل الذاتي في إنجاز مسـاكنهم. و ذلـك بالإعتماد على مدخراتهم، من خلال التوفير إما من راتبهم الشهري أو التجارة، أو حتى بيـع عقارات أخرى كالمسكن السابق، بغرض تمويل تنفيذ الوحدة السكنية. و الذي في الغالب يـتم على مراحل حسب توفر الإمكانات المالية اللازمة. ماعدا بعض الحالات الشاذة فقط و المكونة من فئة ميسوري الحال من المهاجرين و التجار الكبار، فقد كان إنجاز المسكن دون توقـف. أين كانت نسبة الفئة ذات التمويل الذاتي في إنشـاء المسـكن بنسـب مرتفعـة فـي معظـم

التحصيصات مع بعض التفاوت فيما بينها. إذ كانت أكبر نسبة لهم بكل من تحصيص برزيـق و الرياض ثم بن محجوب و تحصيص 306 قطعة. بنسب تراوحت مابين 90.27 و 100 %. يليهم كل من التحصيص الشمالي و المنظر الجميل، و تحصيص 105 قطعة و 127 قطعة و بوالمرقة بنسب تراوحت ما بين 81.82 و 85.71%. في حين كانت أدنى قيمة لها بتحصيص 529 قطعة بنسبة 78.72%.

✓ و تجدر الإشارة هنا إلى أن لهذا النمط من التمويل الذاتي تأثير مباشر على جـودة و كفاءة المسكن. إذ أنه يسهم في غالب الأحيان في الإخلال بالجانـب المعمـاري و الصـحي للمبنى. من خلال استغناء العديد من الأسر، خاصة تلك ذات الدخل المنخفض و المتوسط عن بعض المفردات المعمارية و التصميمية للمبنى، و التركيز على توفير الضروري منها فقط. ما ينتج عنه تدخل عشوائي على المخطط المعماري. بالإضافة إلى كون عملية إنجاز المبنى تـتم على مراحل غير منظمة ما يسهم في تشويه البيئة العمرانية من خلال تفاوت نسبة الأشغال و درجة إنهاء الواجهات ما بين المباني.

✓ في حين نجد أن الاعتماد على القروض البنكية في تمويل إنجـاز المسـاكن ضـمن التحصيصات المدروسة، كان بنسب متواضعة في معظمهـا. إذ سـجلت أعلـى نسـبة لهـا بتحصيص 529 قطعة بفرجيوة بنسبة 21.28%. في حين تراوحت باقي النسب ما بين 6.90 و 18.18%. و هي على العموم مساهمة محتشمة تعكس مدى تخلف نظام تمويل الإسكان في مجال الدراسة بصفة خاصة و في الجزائر ككل بصفة عامة. خاصة أمام سـيطرت منظومـة مالية معقدة، لا تعطي فرصا متساوية و عادلة لمختلف الفئات الاجتماعية. كما لا تأخـذ فـي الحسبان مدى التوافق بين دخل الأسرة و حجم ادخارها، و تيسير حصولها على التمويـل، و مدى القدرة على تسديد أقساطه، في ظل ارتفاع تكلفة الفوائد. بالإضافة إلى تعقيد الإجـراءات الإدارية المواكبة للحصول على قرض. خاصة أمام قوائم الانتظـار و معـدلات الإقـراض الحالية. بالإضافة إلى عدم توفر طرق و قنوات التمويل المشجعة و المضمونة لقطاع البنوك و المقبولة من طرف المواطنين شرعا و عرفا. خاصة أمام تجنب العديد مـن البنـوك خـوض تجربة تمويل قطاع الإسكان، نظرا لتطلبها لرؤوس أموال كبيرة و تسديد طويل الأمد، مع عدم توفر الضمانات القانونية الكافية. كما أنه و من خلال الاستجواب المباشر للسكان و جـدنا أن أكبر نسبة لهم تفضل إكمال مساكنها اعتمادا على إمكاناتها الخاصة و على مراحـل، بنسـب فاقت 50% من إجمالي المستفيدين. في حين شكلت نسبة الراغبين في الحصول على قـرض

بنكي نسبا متواضعة في مختلف التحصيصات تراوحت بين 17.86 و 38.78% ما عدا في تحصيص بن محجوب و الرياض فقد وصلت نسبتهم إلى 44.11 و 48.15% على التوالي. و يعود سبب هذه النسب المتواضعة إلى تخوف السكان من العملية في ظل تعقد الإجراءات الإدارية لحصولهم على قروض. و تخوفهم كذلك من التأخر في تسديدها و ما يترتب على ذلك. وتجنباً لتكاليفها المرتفعة، إضافة إلى الجانب الديني. ما يحتم على بعضهم اللجوء إلى الاقتراض من الأقارب و الأصدقاء. رغم تميز هذه القروض بقصر مدتها لكنها أقل مخاطرة في نظرهم بسبب صغر المبالغ المقترضة.

يبقى فقط هنا أن نشير إلى بعض التجارب العالمية الرائدة في تمويل إنجاز المباني. إذ أن من أهم عوامل نجاح صناعة الإسكان الميسر في المكسيك هو التوفيق بين تكلفة إنجاز المبنى و القدرة المالية للأسرة الراغبة في امتلاكه. فطريقة ادفع قدر ما تستطيع لمسكن ابتدائي صغير يمكن توسعته في المستقبل، حسب تغير حاجة و مقدرة الأسرة. مكن الأسر ذات الدخل المنخفض من إنجاز مساكنها. و توفير الأمان الاجتماعي و الاقتصادي لها. كما أنه عند النظر في أسباب نجاح تجربة الإسكان العام السنغافورية التي ساهمت بتوفير السكن الميسر لـ 86% من السكان، نجد أنه تم التركيز في هذه السياسة على ثلاثة عناصر أساسية هي دخل الأسرة و حجم ادخارها و تكلفة المسكن و تخفيف الهوة بينهم من خلال الحصول على تمويل ميسر[1].

III- المسكن الميسر ضمن التحصيصات:

ينظر دائماً لسياسات وبرامج الإسكان في الدول النامية، كأدوات لضمان استمرار النمو والعدالة الاجتماعية. فالإسكان نشاط اقتصادي مهم يرتبط بشكل أساسي بالمتطلبات الاجتماعية للأسر. خصوصا ذوي الدخل المنخفض. كما أن له تأثيرا قويا في مستوى الجودة المعيشية التي تزيد كثيرا عن مجرد توفير المأوى. فامتلاك المسكن يعد أحد أهم أحلام الأسرة، كما يعتبر الرابط الاجتماعي الذي يربط الأسرة بالحي وبكامل المجتمع. ومن هنا يعد تخفيض تكاليف الحصول على المسكن أحد أهم عناصر جداول الأعمال الاجتماعية والسياسية في كل دول العالم[2] وبشكل عام، يمكن أن يعرف الإسكان الميسر بأنه الإسكان الذي يوافق الاحتياج مع خفض التكاليف ورفع الجودة، فهو يساهم في خفض التكاليف الأولية للمسكن (تكلفة الأرض وتنفيذ المبنى) والتكاليف اللاحقة للصيانة والعناية بالمبنى بما يتناسب مع الإمكانيات المالية

(1) علي بن سالم باهمام ، "الإسكان الميسر"، مصدر سابق، ص 2.
(2) علي بن سالم باهمام ، نفس المصدر، ص 05.

للأسر[1]. كما يعرفُ التيسير في الإسكان بأنه تقليص الفجوة بين دخل الأسرة وتكلفة المسـكن. و بين ما ترغب الأسرة في الحصول عليه وما تستطيع أن تمتلكه. ويمكن تقليص هذه الفجـوة بزيادة دخل الأسر أو بخفض تكاليف المسكن. حيث يعد الإسكان ميسرا متى ما كان معدل تكلفة المسكن لا يزيد عن25 إلى 30% من إجمالي دخل الأسرة. لذا فمن أكثر التعـاريف انتشـارا بالنسبة للإسكان الميسر، أنه الإسكان الملائم الذي لا تزيد تكلفة أقساطه الشهرية عـن (30%) من مجمل دخل الأسرة التي تسكنه[2].

هذا ما يدفعنا إلى أن نتساءل عن مدى تيسير الإسكان في التحصيصات المدروسة. ومدى توافق كل من الإمكانات المادية للأسر القاطنة فيه و التكلفة الإجمالية لإنجاز المسكن. بما فيهـا كل من تكلفة اقتناء القطعة الأرضية، و مصاريف تنفيذ المبنى. وذالك من خلال عملية بسـيطة يتم فيها الربط بين تكلفة إنجاز المسكن، بأخذ النموذج المدروس سابقا كعينة لذلك، و مقارنتـه مع متوسط الدخل الشهري للأسرة. مع الأخذ بعين الاعتبار للمدة المسموح بها فـي رخصـة البناء باعتبارها الفترة النظرية الكافية لإنجاز المسكن و المقدرة بثلاث سنوات (36 شهرا) مـا يعطي لنا المعادلة التالية:

$$\text{القسط الشهري لإنجاز المسكن} = \frac{\text{تكلفة اقتناء القطعة الأرضية} + \text{تكلفة تنفيذ المبنى}}{\text{36 شهرا}}$$

$$= \frac{7897500 + 279000}{\text{36 شهرا}}$$

$$= 227125.00 \text{ دج /شهر}$$

لتبقى هذه القيمة في ظل تردي منظومة التمويل، وعدم توفر طـرق وقنـوات التمويـل المشجعة والميسرة، لا تتوافق إطلاقا مع مداخيل العديد من الأسر، وتقارب عشـر أضـعافها. ما لا يتوافق إطلاقا مع منهج المسكن الميسر، الذي تحدد فيه الأقساط الشهرية المسـتغلة فـي إنجاز المسكن بـ 30% من الدخل الشهري للأسرة، و ليس عشرة أضعافه. و لا ينحصر ذلـك على الأسر ذات الدخول المنخفضة فقط، ولكن تواجهه أيضاً العديد من الأسـر ذات الـدخول المتوسطة وحتى ميسوري الحال في بعض الأحيان. ما يؤدي بالعديد من المواطنين إلى التنازل

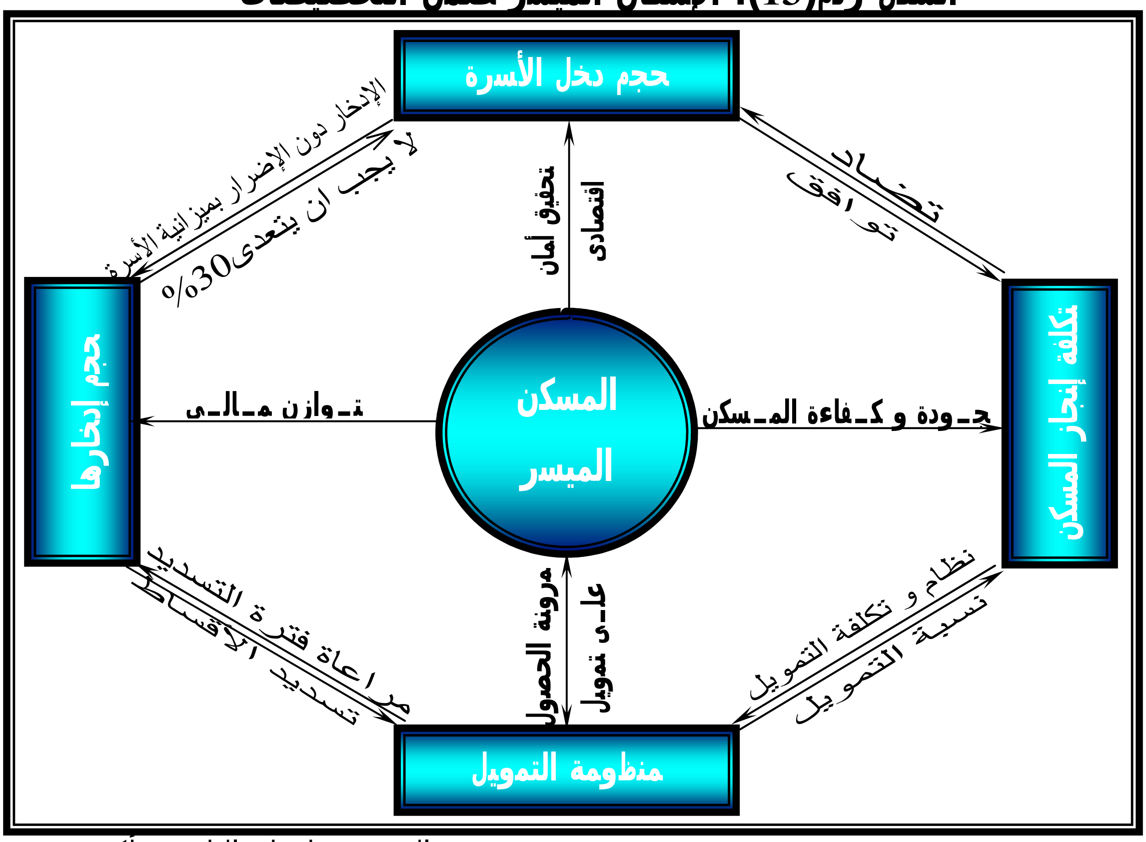
---

(1) علي بن سالم باهمام، "الإسكان الميسر"، مصدر سابق، ص 08.

(2) علي بن سالم باهمام، نفس المصدر، ص 08.

عن العديد من متطلباتهم و رغباتهم السكنية، و تجاوز مدة صلاحية رخصة البناء. و بالتـالي ترك المسكن على شكل ورشات غير منتهية، ما يترتب عنه آثار جد سلبية على البيئة العمرانية للتحصيص. خاصة في ظل غياب ثقافة التصميم لمسكن متنامي، يكون في البداية علـى شـكل نواة صغيرة الحجم ذات إنهاء خارجي قابلة للنمو المستقبلي، بما يتماشـى مـع المتطلبـات و الإمكانات المادية للأسرة. إذ تتطلب عملية إنجاز وحدة سكنية ضمن التحصيصـات مـن رب أسرة بدخل متوسط (25000.00دج) ما يزيد عن 80 سنة من الادخار من أجل إنجاز مسـكنه دون اللجوء إلى الاقتراض. ما يؤدي بالعديد من الأسر إلى عدم التمكن من إنجاز مساكنها في التحصيصات. في ظل انخفاض مداخيلها المادية وارتفاع تكلفة إنجاز المسكن، وانعدام فـرص التمويل، و انخفاض الدعم الحكومي، و الارتفاع المتنامي لأسعار مواد البناء. أمام غياب سياسة واضحة من طرف الدولة تهدف إلى الحد من الظاهرة عن طريق البحث عن بدائل أقل تكلفة و أكثر جودة.

الشكل رقم(13): الإسكان الميسر ضمن التحصيصات



المصدر: إنجاز الباحث، أكتوبر 2008

إن الإسكان الميسر غائب تماما عن واقع التحصيصات السكنية في مجال الدراسـة. ولا يتماشى إطلاقا مع المنهج المتبع فيها. ما يتطلب إعادة النظر في سياسة الإسكان المتبعـة مـن

طرف الدولة، في كل ما تعلق بنمط تخطيط و تهيئة التحصيصات، وكذالك نظام ومواد البنـاء. بغرض البحث عن أقل تكلفة ممكنة و مواكبتها بتسهيل منظومة التمويل، و جعلها أكثر مرونة. بما يساهم في توجيه نوع وحجم ونمط المساكن في التحصيصات نحو الإسكان الميسر.

IV- المضاربة العقارية:

العقار: هو ذلك الشيء الثابت والملموس، فالأرض وكل جزء طبيعي منهـا كالأشـجار والمصادر الطبيعية، وكل ما يقوم الإنسان بإضافته كالمباني والتحسينات، وكل ما يلـزم هـذه المباني والتحسينات، من خطوط ماء وكهرباء وأنظمة تدفئة وغيرها يعتبر عقاراً(1).

إن تناقص القطع الأرضية الموجهة للبناء في ظل الطلب المتزايد عليها يؤدي إلى نشاط المضاربة العقارية و ارتفاع قيمتها في السوق العقارية. خاصة مع نفاذ الاحتياطـات العقاريـة البلدية، وتناقص وتيرة إنجاز التحصيصات السكنية. ما أدى إلى لجوء العديد من المستفيدين في مجال الدراسة لإعادة بيع القطع الأرضية التي استفادوا منها. إما بغرض البحـث عـن فوائـد مالية، أو عدم قدرتهم على إنجاز المبنى. حيث أنه ومن خلال المعاينة الميدانية و الاسـتجواب المباشر للسكان، وجدنا أن العديد من هؤلاء لم يتحصلوا على قطعهم الأرضية مـن صـاحب التحصيص مباشرة. و إنما كان بتدخل وسيط أو أكثر، مايعرف اقتصاديا بالمضاربين العقارين. إذ تراوحت نسبتهم مابين 20% و42.86% من إجمالي المستجوبين(أنظر الجدول رقم 09+10 في الملحق)، ما يوحي باستفحال ظاهرة المضاربة العقارية ضمن التحصيصات المدروسة. ما ساهم في ارتفاع سعر المتر المربع من معاملة إلى أخرى إلى أن وصل إلى عدة أضعاف فـي بعض الأحيان، إذ ارتفع مثلا في إحدى القطع المطلـة علـى الطريـق الـوطني رقـم (79) بتحصيص 529 قطعة من 1550.00 دج/م^2 إلى ما يقـارب 33700.00 دج/م^2 فـي ظـرف وجيز، ليقارب سعر القطعة ككل حـوالي 6740000.00 دج(2). وهـو يعتبـر مـن أنشـط التحصيصات من حيث المضاربة العقارية بسبب موقعه وحداثته. كما قفز سعر المتر المربـع في تحصيص بوالمرقة من 1400.00دج إلى 6500.00 دج/م^2. ونفس الشـيء نسـجله فـي تحصيص بن محجوب أين وصل فارق المضاربة إلى أكثر من 14000.00دج للمتر المربع في ظرف جد قصير(3). و حتى التحصيص المخالف برزيق أصبح من التحصيصات الأكثر عرضة

(1) احمد رجائي، "منظومة التقييم العقاري"، بحث من الإنترنت، www.google. fr .
(2) تصريح مباشر لصاحب القطعة الأرضية.
(3) إحدى الوكالات العقارية الخاصة.

لعمليات المضاربة العقارية حيث ارتفع سعر المتر المربع في إحدى القطـع الأرضـية مـن 1550دج إلى 10204 دج في مدة لم تتعدى خمسة سنوات.

هذا التضارب في أسعار العقار داخل التحصيصات المدروسة جاء نتيجة لعـدة أسـباب نذكر منها:

✓ لجوء بعض المستفيدين إلى بيع قطعهم الأرضية إما بغرض البحث عن فوائد ماليـة، أو نتيجة لعجزهم عن إنجاز مساكنهم.

✓ وجود العديد من الصماصرة المتربصين، الذين يقومون بشراء القطـع الأرضـية، مـع التركيز على تلك التي تحتل مواقع جيدة و المضاربة في أسعارها، والتي تعرف ارتفاعـا مـع الزمن. حيث تم الوقوف في تحصيص بوالمرقة على عدة حالات لامتلاك شخص واحـد لعـدة قطع أرضية. تميزت ببقائها شاغرة دون بناء، في انتظار الزبون الذي يدفع أكثر. ما يساهم في الإخلال بالبيئة العمرانية وتشويه المنظر العام للتحصيص.

✓ كما أن لأشغال التهيئة نصيبها من ذلك، حيث أظهرت إحدى الدراسات أن "سعر الأرض السكنية يزداد بنسبة (90%) في حالة توافر الكهربـاء والمـاء والطـرق المعبـدة، و بنسـبة (49.2%) متى ما تم التمديد للخدمة الكهربائية، وتزيد بنسبة (27.9%) إذا مـا تمـت سـفلتة الشوارع"[1]. علماً بأن المستفيد في الغالب من هذه الزيادة، التي حصلت نتيجة تنفيذ الدولة لهذه الخدمات كدعم غير مباشر للإسكان، هم المضاربون في الأراضي وليس السكان.

و على العموم يمكن القول أنه رغم قراءة العديد من المهتمين وعلى رأسهم رواد النظرية الليبرالية، لوظيفة المضارب على أنها نفعية، لأنها تضمن تواصل الأسواق العقارية في إطـار الزمان والمكان. إلا أن البعض منهم يرى أن سلبياتها أكثر من إيجابياتها. فهي تساهم في زيادة تكلفة إنجاز المباني السكنية داخل التحصيصات، وبالتالي الإخلال بأبجديات المسكن الميسر. كما أنها تحول دون استفادة الفئات المعنية بتنفيذ الدولة للخدمات والمرافـق كـدعم غيـر مباشـر لإسكانهم. بالإضافة إلى كون الأراضي المحتكرة من طرف المضاربين تبقى شاغرة دون بناء، ما يسهم بدوره في الإخلال بالبيئة العمرانية و البصرية للتحصيص.

(1) علي بن سالم باهمام ، "الإسكان الميسر"، مصدر سابق، ص 15.

المبحث الثالث: حصيلة مشروع التحصيصات السكنية:

1- خصائص البيئة العمرانية و البصرية للتحصيصات:

إن البيئة العمرانية في التحصيصات السكنية، هي نتاج عن تداخل العديد من المؤثرات الطبيعية و العمرانية و المعمارية، و التركيب الفضائي لهذه العناصر الثلاثة. التي تحدد مجتمعة ملامحها العامة بالاشتراك مع كل من الجانب الإجتماعي و الإقتصادي. إذ يرى العديد من الخبراء و المهتمين بالعمران بأن كلاً من المباني و ما يميزها من حجم و علو، و حالة و شكل الواجهات، و الشوارع و ما يحددها من أبعاد و أشكال و تأثيث. بالإضافة إلى توزيع استخدامات الأرض ما بين السكني و الخدماتي من جهة، و الفراغات العمرانية من جهة أخرى. و علاقة كل هذه العناصر مع بعضها البعض و طريقة توضعها في المجال، تشكل في مجملها أهم مفردات البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية.

و من خلال العناصر السابق تشريحها في المباحث السابقة تم الوقوف على الحالة المزرية للبيئة العمرانية للتحصيصات المدروسة. و التي تتميز في غالبيتها ببيئة أقل ما يقال عنها أنها غير سليمة. تتميز بالتصادم و التنافر و تبعث على عدم الارتياح، لما يعتريها من نقائص و سلبيات. سواء تلك المتعلقة بالبنايات في حد ذاتها، أو باقي المفردات العمرانية التي أهملت في تصميمها وظيفة المكان السكنية، و الفراغات العمرانية و علاقاتها مع بعضها. إذ سجلنا أن علاقة المباني كمحددات للفضاء الخارجي، يغيب عنها التكامل و التفصيلات المعمارية المشتركة. سواء ما تعلق بخط الاصطفاف و التراجع أو بخط الأفق(السماء). و التي تحدد مجتمعة علاقة المباني ببعضها، و بالشارع العام و الفراغات العمرانية ككل. و ما يزيد الأمر تأزما هو حالة الواجهات غير منتهية، و التي نميزها في مجمل المباني. و ذلك التنافر الحاصل بين تشكيلاتها و ألوانها إن وجدت. بالإضافة إلى التفاوت الحاصل بين علو المباني الذي يجعل منها المساهم الأول في تشويه البيئة العمرانية. خاصة أمام ما يميز أسطحها التي تبقى في حالة استعداد دائم لاستقبال البناء، من خلال الأعمدة و الجدران غير منتهية، و ما يعلوها من هوائيات و مخلفات السكان. و كأنها غابة من المخلفات تتوج رؤوس المباني.

أما إذا نزلنا إلى أسفل الشارع فتلك هي الطامة الكبرى، فالطرق تخلو في معظمها من عمليات السفلتة، تزينها الخنادق و السيول. و حتى البرك المائية و أكوام الأتربة و مخلفات البناء أصبحت من مكوناتها الأساسية. و ما يزيد الطين بلة تعرضها للاعتداء من طرف السكان، من خلال عدم احترام خطوط الارتداد و تنظيم المباني. أما إذا تعلق الأمر بالأرصفة فحدث و لا

شكل رقم 14 : مفردات البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية

حرج، إذ يسيطر عليها عدم الاستواء في معظم الأحيان، بسبب التدخلات العشوائية و افتقارها إلى التبليط و التأثيث الحضري في معظم التحصيصات. ما عدا البعض فقط من تلك المنجزة قبل 1990 كالتحصيص الشمالي و تحصيص 105 قطعة و الجزء"A" من تحصيص306 قطعة، و التي رغم تهيئة أجزاء منها فهي لم ترقى إلى الحد المطلوب. كل هذا يجعل من البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية أكثر اختلالا، يسيطر عليها التنافر و العشوائية. خاصة أما وجود العديد من المساحات الشاغرة، سواء تلك المخصصة لاستقبال التجهيزات و المرافق العمومية، أو المخصصة لانجاز وحدات سكنية. في ظل بقاء المنجزة منها ورشا مفتوحة بواجهات شاحبة و غير منتهية. و ما يزيد من قتامة الوضع تلك المخالفات المرتكبة من طرف المستفيدين، سواء ما تعلق منها بتجاوز العلو المحدد أو الاعتداء على مساحة الإستلاء، أو التدخل العشوائي على واجهات المبني. ما يجعل من التحصيصات السكنية مجرد غابة إسمنتية، تغزوها أكوام الكتل البنائية التي لا تمد إلى الفن المعماري و العمراني بصلة. أمام غياب ثقافة التذوق الفني والجمالي لدى ساكنيها، و اهتمامهم أكثر بالجانب الكمي دون النوعي. أي البحث عن المأوى دون الاهتمام بالمواصفات. و هي و للأسف تسيطر على تفكير العديد من الهيئات العمومية المكلفة بتسيير المجال العمراني. و التي يبقى همها مرتبط بتوفير أكبر عدد من الوحدات السكنية دون الاهتمام ببيئتها العمرانية، خاصة في ظل الأزمة السكنية القائمة.

إن الحديث عن البيئة العمرانية يقودنا إلى الإشارة إلى البيئة البصرية و التي تعتبر جزءا مهما في ضمنها. فالمشاهد للمجال العمراني للتحصيصات السكنية المدروسة، و نتيجة للسلبيات و النقائص السابق سردها، يحس بالنشوز و عدم الراحة البصرية. فالمظهر الشاحب للبنايات و الشوارع و ما يعتريها من تنافر و تصادم، و سيول و خنادق، و أكوام الأتربة و المخلفات. كلها أعمال تبعث على عدم الارتياح عند مشاهدتها، و تفقد المشاهد الإحساس بالتذوق المعماري و انهيار الاعتبارات الجمالية. من خلال التباين في الأشكال و الألوان، و انتشار الواجهات الشاحبة و الباعثة على النفرة و الاشمئزاز. خاصة في ظل غياب الزخارف و الجماليات و ترك المجال لمواد البناء لإبراز واجهات المبنى. بالإضافة إلى غياب الطابع العمراني المميز يؤدي إلى فقدان الإحساس بالمكان.



صورة رقم(27):

بعض مشاهد البيئة البصرية في تحصيصات مجال الدراسة

و بصفة عامة فإن البيئة البصرية و العمرانية للتحصيصات السكنية بمجـال الدراسـة، تعاني من تدهور كبير يبعث على القلق حيالها. خاصة أمام السلبيات و النقائص التي تجتاحها و تساهم في الإخلال بتوازنها البيئي و البصري، الذي يشكوا منه جل ساكنة التحصيصـات. مـا يتوجب إعادة النظر في كيفية تطوير بيئتها الحضرية و ترقيتها لما يصبوا إليه ساكنيها. في كنف التعاون المشترك بين جميع الفاعلين من أصحاب المباني و المشرفين على التحصيص.

2- البيئة الاجتماعية:

إن مفهوم المسكن لا ينحصر على الفراغ المشكل من الجدران والسقف الذي يأوي إليـه الإنسان بغية الراحة و الطعام و المبيت فقط. بل يتجاوز ذلك، وصولا إلى تلبية حاجياته النفسية و الاجتماعية و الثقافية. و التي تشكل فيما بينها كلا متكاملا بين الإنسان و إنسانيته.[1]

إن تبلور مختلف القيم الاجتماعية و الإنسانية عن طريق التفاعل الإجتماعي بين مختلف الشرائح السكانية التي تتشاطر الحياة المشتركة في التحصيص. يساهم في زيادة التفاعـل مـع البيئة الخارجية المحيطة بها، و الحرص على حمايتها و نظافتها[2]. و هو ما لم نعثر عليه فـي تحصيصات مجال الدراسة التي تميزت في معظمها بقلة العلاقات الاجتماعيـة بـين سـاكنيها. خاصة أمام نظرة العديد منهم إلى التحصيصات على أنها مجرد أحياء للنوم فقط. فمـن خـلال تواجدنا الميداني في هذه التحصيصات، سجلنا غيابا شبه كلي للسكان عن شـوارعها، و حتـى حركة تنقلاتهم فيها جد ضعيفة خاصة في أوقات العمل. نتيجة لنقص الحدائق و الساحات العامة

(1) نضال سطوف، "تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض 2007، ص01.

(2) نضال سطوف، نفس المصدر، ص03.

و غياب التهيئة عن الطرق و الشوارع. ما ساهم في التقليل من حركة المشاة، و جعل من تواجد السكان في الفراغات العمرانية التي تتسم بمحدوديتها قليل الحدوث. بل ينقص من وتيرة تواجدهم بالتحصيص أصلا. فتزداد العزلة بين الجيران و يقل التعارف بينهم. خاصة أمام الغياب الشبه الكلي للتجهيزات و المرافق العامة. الذي أسهم بدوره في عدم الاستقرار اليومي للسكان في التحصيصات، و تنقلهم المستمر نحو مركز المدينة، ما يجعلها أقل حيوية و ديناميكية. و يساهم في إضعاف العلاقات الاجتماعية بين سكانها. و بالتالي يحد من اعتنائهم بالمحيط الذي أصبح خارجا عن اهتماماتهم. ما يشجع على الاعتداء عليه، و ينقص من الإحساس بالأمن لدى ساكنة التحصيصات. كل هذا يجعل من التحصيصات بطابعها الحالي بؤرا لارتفاع معدلات السرقة و الانحراف. ما يبرر اعتماد العديد من المساكن على الأبواب و الشبابيك الحديدية. التي أصبحت عنصرا أساسيا ضمن المكونات المعمارية لواجهات المباني. خاصة أمام تشجيع نمط تخطيط معظم التحصيصات المدروسة على العبور فيه، و بالتالي الإنقاص من خصوصية ساكنيه. في ظل الإشكالات الواقعة أصلا فيما يتعلق بالاعتداء على الخصوصية من المباني المتجاورة. أمام كون النمط المعماري المعتمد فيها لا يوفرها بالدرجة المطلوبة، بل ينقص منها و يساهم في الاعتداء عليها، من خلال المباني المتلاصقة و الفتحات المتقابلة. إذ سجلنا أثناء استجوابنا للساكنة التحصيصات المدروسة العديد من الشكاوي بخصوص هذه النقطة، منها ما تسبب في العديد من المشاكل بين الجيران. فدرجة خصوصية المسكن كوحدة مستقلة تتناسب طردا مع نجاح أسلوب التشكيل العمراني للحي السكني. و الذي يتحدد مدى نجاحه بشكل أساسي بمدى النظر لكل مسكن على أنه عبارة عن خلية خاصة، لها خصوصيتها و استقلاليتها، و تشكل مع جوارها نسيجا حيويا متكاملا[1]. ما يتطلب مراجعة أسلوب تخطيط التحصيصات السكنية بما يضمن راحة مستخدميها في إطار المحافظة على الحيوية الاجتماعية بين ساكنتها.

3- التحصيصات السكنية و ملامح التنمية المستدامة:

يحقق مفهوم التنمية المستدامة دعم التكامل البيئي في التحصيصات السكنية، من خلال المحافظة على التوازن بين البيئة الطبيعية و البيئة المبنية. و يحد من عوامل التلوث و يعمل على ترشيد استهلاك الموارد الطبيعية. لذا يلزم العناية بتحقيق التوازن عند تصميم التحصيصات

---

(1) نضال سطوف، "تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض 2007، ص03.

السكنية[1]. إذ أن المسكن الملائم صحيا و اجتماعيا و اقتصاديا يعد من أهـم أهـداف التنميـة العمرانية المستدامة.

و بشكل عام يمكن أن يعرفَ الإسكان المستدام بأنه الإسكان الذي يوافـق الاحتيـاج دون إفراط، مع خفض التكاليف و رفع الجودة. من خلال الإسهام فـي خفـض التكـاليف الأوليـة للمسكن(تكلفة الأرض و تنفيذ المبنى)، و التكاليف اللاحقة للصيانة و العناية بالمبنى. بما يتناسب مع الإمكانات المادية للأسرة، كما أنه يعمل على الرفع من مستوى الجودة النوعية للحي السكني بتوفير الخدمات الأساسية و الجودة للوحدة السكنية، بتوفير الأمان و راحة الأسـرة فـي كـل أجزائها. ويساهم في تحقيق المتطلبات الاجتماعية، و يتفاعل مع الظروف المناخية و البيئـة و ترشيد استهلاك الطاقة[2]. و ينمو حسب احتياجاتها و تطور حجمهـا، متفـاعلا مـع الهويـة العمرانية للمكان.

فأين كل ما سبق ضمن تحصيصات مجال الدراسة؟ و ما موقع هـذه الأخيـرة ضـمن التنمية العمرانية المستدامة؟.

من خلال محاولة ربط النقاط السابق تفصيلها في تحليل مفهوم التنمية المستدامة، أو مـا يعرف بالإسكان المستدام مع واقع التحصيصات المدروسة. تمكنا من توقيع عدة نقائص ساهمت بشكل أو بآخر في تدني مستوى الاستدامة فيها، كتردي بيئتها العمرانية من خـلال قصـورها الوظيفي. انطلاقا من غياب التهيئة فيها و بقاء جل مساحات التجهيزات شاغرة. ما سـاهم فـي حرمان السكان من العديد من الخدمات، و المساهمة في تشويه البيئة العمرانية و تلوث المحيط. خاصة في ظل انتشار السيول و الخنادق و أكوام الأتربة و المخلفات. بالإضافة إلى ما يصاحب إنجاز الوحدات السكنية من ارتفاع في تكاليف الإنشاء الذي ينعكس بدوره على جودة المبنـى و كفاءته و زيادة مدة الإنجاز. خاصة أمام عدم التوافق بين الإمكانات المادية لمعظـم الأسـر و المتطلبات المالية لتنفيذ الوحدة السكنية. ما يدفع بها إلى تنفيذ الأشغال علـى مراحـل حسـب متطلباتها الظرفية و توفر الموارد المالية. في ظل غياب أنظمة تمويل مرنة تساعد على ذلك. و ذلك على عكس ما تشترطه اللوائح التنظيمية، التي ربطت نمو الوحـدة السـكنية بـالزمن دون اهتمامها باحتياجات الأسرة و نمو حجمها. و التي قدرت فترة الإنجاز بثلاثة سنوات، غيـر أن الواقع أثبت أنها تفوق العشر سنوات في غالبية المباني، في إطار عملية تتسم بالعشوائية و عدم

---

[1]علي بن سالم باهمام، مقال لمسابقة الحي السكني، الرياض 1998، www.google .com

[2]علي بن سالم باهمام، "الإسكان الميسر، تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية"، مصدر سابق، ص 11.

الانتظام. ما يجعل من التحصيص ورشا مفتوحة، و مظهرها يبعث على الكآبة و النشوز. و الذي يسهم بدوره في ارتفاع تكاليف الصيانة، من خلال طول فترة الإنجاز و تردي الحالة الإنشائية للمباني، في ظل غياب الدعم المالي و التقني للعملية. و منه التأثير على العمر الافتراضي للمسكن، إذ أن نقص الجودة و الكفاءة يساهم في زيادة وتيرة الإهتلاك. هذا بالإضافة إلى الجانب المعماري للمباني الذي يفتقر إلى هوية معينة و لا يتفاعل مع محيطه العمراني. في ظل استخدام مواد البناء المصنعة و الأشكال المعمارية المستوردة و المتنافرة، و الاستغناء عن المواد المحلية و الزخارف التراثية. أمام القصور الوظيفي لفراغات المسكن و تصادمها في أغلب الأحيان مع المتطلبات الاجتماعية و الرغبات السكنية للأسرة. ما يبرر مختلف تدخلاتها العشوائية على المخطط المعماري، من خلال تغيراتها المستمرة إما للتصميم الداخلي أو للواجهة و الفضاء الخارجي. أمام عدم تفاعل هذه الأخيرة مع التغيرات المناخية، و صلابة الاشتراطات التنظيمية و عدم مسايرتها للمتغيرات المادية و الديموغرافية للأسرة.

أمام كل هذا يبقى الطريق طويلا أمام التحصيصات السكنية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة بمفهومها الشامل. من خلال التكامل بين التخطيط و التنفيذ و العمل على رفع الجودة النوعية للبيئة العمرانية للتحصيصات، و الوحدة السكنية في حد ذاتها. بهدف توفير الراحة للساكنة في كل أجزاء و عناصر كل من المبنى و الفضاء الخارجي. و تحسين نوعية الحياة في التحصيصات السكنية لكافة شرائح المجتمع في الوقت الحاضر، دون التأثير على حقوق الأجيال القادمة في المستقبل.

خاتمة الفصل:

من خلال الوقوف على حيثيات البيئة الاجتماعية و الإقتصادية لتحصيصات مجال الدراسة تم الوقوف على النقاط التالية:

- هناك نوع من التكثيف السكاني في التحصيصات القديمة مقارنة مع نظيرتها في التحصيصات الحديثة، التي تميزت بانخفاض كثافاتها السكانية. ما كان له آثاراً سلبية على بيئتها العمرانية. فالأولى تعاني من زيادة الضغط على تجهيزاتها ومرافقها العمومية، أما الثانية فنجدها تعاني من تبعات سلبية على ديناميكية وحيوية التحصيص.
- رغم مساهمة التحصيصات في التخفيف من الضغط السكاني على مدنها إلا أنها ساهمت كذلك في استقطاب السكان النازحين من القرى و البلديات الريفية المجاورة.
- تميز التحصيصات السكنية بنوع من الاندماج الاجتماعي ما بين مختلف الفئات و المستويات الاجتماعية. و الذي رغم آثاره الإيجابية إلا أنه أنتج عوارض جانبية انعكست على الصورة العمرانية للمشروع، على شكل تمازج بين المباني المعطلة و الورش المفتوحة من جهة والمباني المكتملة من جهة أخرى.
- تطلب عملية التعمير وتنفيذ المباني لأغلفة مالية جد معتبرة في ظل تردي أنظمة التمويل و استفحال ظاهرة المضاربة و السوق السوداء ، ساهم في تدني مستوى البيئة العمرانية للتحصيصات السكنية و كفاءة الوحدات السكنية.
- كل هذه النقائص والسلبيات التي اعترت البيئة العامة للتحصيصات السكنية، ساهمت في طمس العديد من إيجابياتها، و جعلت منها بيئة غير سليمة تعاني العديد من التناقضات.
- رغم الإيجابيات التي يقدمها هذا النمط السكني للمجال العمراني للمدن مجال الدراسة. إلا أنه اتسم ببعض النقائص، يتوجب تداركها في أقرب وقت ممكن في ظل التعاون المشترك بين مختلف الفاعلين في صياغة بيئته العمرانية.

الفصل الرابع

التحصيصات السكنية أزمة الواقع و استشراف المستقبل

مقدمة الفصل:

المبحث الأول: النقائص و السلبيات:

المبحث الثاني: استشراف المستقبل:

مقدمة الفصل:

بعد تشخيص الوضعية القائمة للتحصيصات السكنية في مجـال الدراسـة، و تشـريح مختلف حيثيات بيئتها العمرانية و الاجتماعية و الإقتصادية. حرصنا في هذا الفصـل أن نلـم بمختلف النقائص و السلبيات التي اعترت مشروع التحصيص في النماذج المختارة، و محاولـة صياغة بعض الحلول التي نأمل بأن تساهم في بتحسين وضعيتها و جعلها أكثـر توازنـا فـي المستقبل. و ختاما حاولنا إستصاغة بعض التوصيات و التقنيات الحديثة في تخطيط هذا الـنمط السكني من أجل الحصول على تحصيصات مثالية و نموذجية، تساهم في خلق مناطق إسـكان متوازنة.

الفصل الرابع: التحصيصات السكنية أزمة الواقع و استشراف المستقبل

تمهيد:

كشف تشريح واقع التحصيصات في مجال الدراسة. على أنه رغم الميزات والإيجابيات التي قدمها هذا النموذج السكني للمجال العمراني للمدن الثلاثة، إلا أن له كذالك عدة نقائص و إخفاقات، ساهمت بشكل أو بآخر في إجهاض بعض مقاصده و إخفاء بعض محاسنه و إيجابياته. إذ أن التحصيص يعتبر من أهم الوسائل العملية المتاحة لتهيئة المدن ، و أحد أهم مكونات بيئتها الحضرية. من خلال مساهمتها و بنسب جد معتبرة في تشكيل نسيجها العمراني، و المشاركة كذلك و بفعالية في تخفيف حدة الأزمة السكنية. فهي النمط العمراني الوحيد الذي يسمح بمساهمة المواطن في الإنتاج العمراني و المعماري في المدينة. من خلال مساهمته في إنجاز وحدته السكنية تماشيا مع رغباته و متطلباته، و إسقاط تصوراته على المجال. باعتبار أن التحصيص نمط عمراني تشاركي يساهم في إنتاجه العديد من الفاعلين من مختصين و مهنيين و مواطنين. كما ينتظر منه أن يسهم في تحسين البيئة العمرانية و تطوير المشهد الحضري للمدينة. لتميزه بكثافات سكانية جد منخفضة مقارنة مع الاستخدامات السكنية الأخرى، و ما يصاحبها من مزايا بيئية و اجتماعية. من خلال توفير الخصوصية و تشجيع العلاقات الاجتماعية، و المساهمة في التخفيف من حدة البناء الفوضوي. بالإضافة إلى فوائده الإقتصادية، و ما يقدمه من تنشيط للقطاع العقاري بكل جوانبه. سواء ما تعلق منها بسوق مواد البناء، أو من خلال التخفيف من حدة البطالة و استقطاب اليد العاملة خاصة الفنية منها. غير أنه و في مجال الدراسة لمسنا العديد من النقائص و السلبيات في هذا المجال. سواء ما تعلق منها بالنظرة العامة للتحصيص، أو تلك المتعلقة بمختلف مراحل إنجازه. انطلاقا من عمليات التخطيط، وصولا إلى مرحلة التنفيذ و استقبال السكان. إذ كان حافز معظمها البحث عن المردودية القصوى، و استغلال الامتيازات المتوفرة والفرص العقارية السانحة، وذلك دون مراعاة الانسجام والتكامل المطلوب. مما أفضى إلى اختلالات على مستوى البنية الحضرية لهذه المدن.

المبحث الأول: النقائص و السلبيات:

1- النقائص المسجلة في الجانب القانوني و التنظيمي:

إن المتمعن في ترسانة التشريعات المنظمة لعملية الإنتاج العمراني في التحصيصات السكنية. و التي رغم كونها غنية من حيث المضمون لما تزخر به من معاير و مقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها. إلا أنها لم تتمكن من فرض ذلك على أرض الواقع حيث تمكنا من تسجيل النقائص التالية:

✓ صلابة بعض البنود التشريعية و عدم مرونتها في التعامل مع المجال العمراني و المستفيد. أمام عدم إشراك هذا الأخير في صياغتها(دفاتر الشروط)، يجعل من تحديه لها أمر وارد في بعض الأحيان و هو ما سجلناه في العديد من التحصيصات المدروسة.

✓ افتقار معظم التشريعات إلى مدونة تقنية خاصة بمقاييس معينة لمختلف المفردات المعمارية و العمرانية، و الجودة و السلامة في تقيم الإنجازات ضمن مشاريع التحصيصات السكنية.

✓عدم تمكن هذه التشريعات من كبح جماح المضاربة العقارية في التحصيصات المدروسة. و التي سجلنا استفحالها في العديد منها، كتحصيص 529 قطعة بفرجيوة و تحصيص بوالمرقة بمدينة ميلة.

✓ تسجيل العديد من المخالفات لمختاف النصوص القانونية و دفاتر الشروط يدل على ضعف الوسائل الوقائية و الزجرية. في ظل تقاعس الجهات المعنية عن تطبيقها تحت ضغط الأزمة السكنية و قلت الوسائل و الإمكانيات المادية والبشرية. و التي تبقى مهمتها مقتصرة على منح رخصة التجزئة و البناء فقط دون متابعة حيثيات تنفيذ الوحدة السكنية و باقي أشغال التعمير، أمام تفادي العديد من المستفيدين لطلب شهادة المطابقة.

✓ عدم وضوح للرؤيا لدى العديد من الجهات المعنية و قصور الجانب التشريعي في بعض الأحيان في تحديد دور كل منها، أمام غياب عمليات التنسيق فيما بينها. خاصة إذا ما تعلق الأمر في العلاقة بين صاحب التحصيص و الجماعات المحلية فيما يخص تحديد دور و مهام كل منهما. و التي في غالب الأحيان ما تتحمل هذه الأخيرة تبعات أخطاء و نقائص الآخرين.

✓ عدم وجود تنظيمات تشريعية تجبر صاحب التحصيص على مرافقة المستفيدين و السهر على تسير و صيانة التحصيص. و التي سجلنا بشأنها انسحاب معظم المشرفين على العملية

في بداية الطريق. ما جعل من المحيط العمراني للتحصيصات المدروسة عرضة للإهمال والتسيب.

✓ عدم تحديد دفاتر الشروط لفترة معينة من أجل تزويد التحصيص بمختلف التجهيزات المبرمجة، و الضرورية للحياة اليومية للسكان، كالمدارس الابتدائية و قاعات العلاج. خاصة عند غيابها عن جوارها المباشر. حتى أنها كذلك لا تركز على نوعية التجهيزات الملائمة للتحصيص، فهي تشترط ترك مساحات لاستقبالها فقط، و التي تبقى في العديد منها شاغرة لفترات جد طويلة حارمة السكان من خدماتها، و مساهمة في تشويه بيئتها الحضرية.

✓ غياب شهادة المطابقة من واقع التحصيصات المدروسة. و التي رغم اعتبارها من طرف المشرع على أنها تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور. إلا أننا سجلنا أن جل المباني المشغولة لم تتحصل عليها. خاصة أمام عدم استخدامها في معاملات البيع و الإيجار.

2- سلبيات حوكمة المشروع:

من أهم السلبيات التي سجلناها في مجال حوكمة مشرع التحصيص في مجال الدراسة نذكر النقاط التالية:

✓ تحجيم دور الجماعات المحلية والمنتخبين في عملية إنضاج التحصيصات، في ظل غياب تنسيق منظم بينها و بين الوكالة العقارية، التي أصبحت المبادر و المنجز و الموزع في أغلب الأحيان، و المنتخبين يقتصر دورهم على منح مختلف الرخص و الشهادات فقط.

✓ كما لمسنا تغيبا لمختلف مبادئ الإدارة الرشيدة لمشروع التحصيص كالمشاورة والتسيير الجواري و الإعلام في جل التحصيصات المدروسة.

3-نقائص البيئة العمرانية والمعمارية:

3-1- بالنسبة للتخطيط و التصميم:

✓ اعتماد معظم التحصيصات المدروسة في تخطيطها على النمط الشطرنجي. و الذي رغم بعض إيجابياته، إلا أن له جوانب سلبية كالصلابة الهندسية التي تؤدي إلى محدودية المناظر والقيم البصرية ورتابتها . خاصة أمام ما سجلناه في العديد من التحصيصات من جزيرات ذات أطوال معتبرة تحتوي على الكثير من المساكن المتراصة و المتماثلة، ما يسهم عادة في إيجاد بيئة مبتذلة ومجدبة. تضعف معها الشخصية العمرانية وقوة الصورة البصرية للتحصيصات السكنية. بالإضافة إلى كونه ينقص من الخصوصية السكنية و الأمان من خلال

تشجيعه للمرور العابر، و إضعاف العلاقات الاجتماعية بين الساكنة. لكونه لا يشجع على إنشاء علاقات حميمية بين الجيران، من خلال عدم تشجيعهم على استغلال للفراغات العامة.

✓صغر مساحة بعض القطع السكنية خاصة في كل من تحصيص529 قطعة بفرجيوة و تحصيص بوالمرقة بميلة، ما أدى في بعض الأحيان إلى تدهور البيئة الصحية و الاجتماعية للمسكن. و تشجيع الأسرة على الاعتداء على الارتدادات و حقوق الغير، و البحث عن المزيد من المساحة السكنية.

3-2- بالنسبة للمرافق و التجهيزات المكملة للمجال السكني:

✓ افتقار معظم الطرق الثالثية و في بعض الأحيان الثانوية في جل التحصيصات الحديثة لعمليات السفلتة. ما جعلها تسيء إلى المحيط العمراني للتحصيصات أكثر مما تخدمه. خاصة في ظل انتشار السيول و الخنادق و أكوام الأتربة و المخلفات. إذ سجلنا هذه الوضعية بكل من تحصيص بوالمرقة و بن محجوب بمدينة ميلة، و تحصيص529 قطعة بفرجيوة، أما في باقي التحصيصات فهي تعاني من حالتها المتوسطة إلى الرديئة في أغلب الأحيان.

✓ كون معظم ممرات المشاة و خاصة في التحصيصات الحديثة غير مهيأة، و تفتقد في بعض الأحيان إلى معالم تحددها، وكثيرة التقاطع مع حركة الآليات.

✓ غياب و تلف شبكة مياه الشرب بكل من تحصيص بوالمرقة و بن محجوب يزيد من معاناة السكان.

✓ غياب شبه كلي لنظام تصريف مياه الأمطار عن معظم التحصيصات المدروسة، ما يجعل من قارعة الطريق مسارا حتميا لها. في ظل عدم سفلتة هذه الأخيرة. و لكم أن تتصوروا حالتها خاصة في فصل الشتاء.

✓ رغم تشكيل التحصيصات لنسب مهمة ضمن المجال العمراني للمدن المدروسة، بيد أنها تغفل جانب البنيات الحضرية ذات النفع العام، لاسيما التجهيزات و الفضاءات الخارجية المشتركة. وغالبا ما يترتب عن التفاوت الحاصل بين إنجاز المرافق الجماعية ووتيرة إنتاج التحصيصات مجالات تفتقر إلى مستوى التجهيز المطلوب. حيث سجلنا نقصا كبيرا لها في جل التحصيصات المدروسة. خاصة تلك التي تمس المصلحة المباشرة للسكان كغياب المدارس الابتدائية عن كل من تحصيص بوالمرقة و بن محجوب بميلة، و حتى عن جوارها المباشر. يجعل منها كباقي التحصيصات تعتمد على نظيرتها في مركز المدينة. ما يشكل ضغطا على هذه الأخيرة بدلا من الإسهام في التخفيف عليها. و لسنا هنا بصدد فرض لكل تحصيص تجهيزه

الخاص، و لكن يجب أن يوفر لساكنة التحصيصات خدمات جوارية بأقل جهد وتكلفة و أقصـر مسافة. بما يتماشى مع شبكة التجهيز و تحقيق التوازن بين مختلف المناطق الحضرية.

✓وجود العديد من المساحات الشاغرة و المخصصة لاستقبال التجهيزات خاصة في كـل من تحصيص بوالمرقة و تحصيص 529 قطعة، ساهم في حرمان السكان من خـدمات هـم بأمس الحاجة إليها. و ساهم في تشويه بيئتها العمرانية من خـلال جعلهـا أمـاكن لاسـتقبال الفضلات و مخلفات البناء و الأشواك.

✓جل المساحات المخصصة لاستقبال التجهيزات داخل التحصيص لا تسـتطيع المصـالح المعنية استغلالها (البلدية، الإدارات المحلية)، لما تجده من صعوبة في الحصول على رخصـة البناء. بسبب غياب عقد الملكية، في ظل عدم توفر آليات واضحة و مقننـة تسـمح بانتقالهـا الأوتوماتيكي لصالح البلدية.

✓ بالإضافة إلى الجانب التجاري الذي يعاني من القصور في معظم التحصيصات و عدم تماشيه مع متطلبات ساكنتها. في ظل الانتشار الواسع للنشاطات المزعجة.

- الانتشار العشوائي للنشاطات التجارية التي تتركز في الطوابق الأرضية للمبـاني، أي على خط التماس الأول مع الاستخدام السكني. ساهم فـي الإنقـاص مـن الوظيفـة السـكنية للتحصيصات.

3-4- بالنسبة للجانب البيئي:

✓ وجود العديد من المخالفات ساهم بشـكل أو بـآخر فـي تشـويه البيئـة الحضـرية للتحصيصات. من خلال الانتشار الواسع للبنيات غير منتهيـة و القطـع الشـاغرة أصـلا. و الاعتداء على مساحات الارتداد، و نزعة تجاوز العلو المحدد و غيرها من المخالفات. جعل من التحصيصات السكنية و رشا مفتوحة تعاني من الاختلال البيئي.

✓ تلوث البيئة البصرية الناتج عن التفاوت في علو المبـاني و أحجامهـا، و تشـكيلاتها المعمارية و الألوان. و المعالجات الفردية للواجهات من خلال التغيير في المخططات المعمارية و التعدي على خطوط الاصطفاف.

✓ تدهور حاد للإطار المبني بسبب الواجهات غير المهيأة، و عدم استكمال الأشغال و بقاء الأسطح في حالة انتظار لاستقبال النمو الرأسي للمباني. بالإضافة إلى الإهمال و التفريط فـي بعض المفردات المعمارية و المعايير التقنية.

✓ كما أن إنجاز مباني التحصيصات السكنية يمتد على فترات طويلة. ما يؤدي إلى إبراز مشهد حضري غير مكتمل، وبنية حضرية متقطعة، وأشكال معمارية غير متناسقة.

✓ بنايات بدون هوية لا يخضع معمارها لأية خصوصية و تفتقر للعناصر الجمالية. فعلى الرغم من المميزات المحلية التي يزخر بها التراث المعماري للمنطقة. إلا أن التحصيصات السكنية تشكلت من نمط معماري وحضري مفتقد للجمالية، ولا يراعي الطابع المعماري المحلي.

✓ غياب التأثيث الحضري و عناصر تنسيق الموقع عن الشوارع، ساهم بدوره في تدهور البيئة العمرانية للتحصيصات المدروسة. أمام غياب السفلة و تبليط الأرصفة و العناصر الأخرى عن الفراغات العمرانية لمعظم التحصيصات. في ظل انعدام المساحات الخضراء و عمليات التشجير.

✓ وجود العديد من القطع الأرضية الشاغرة في العديد من التحصيصات كتحصيص بوالمرقة و بن محجوب بسبب عزوف السكان عنهما، و تحصيص الرياض بسبب الإشكال العقاري، ساهم في خلق نسيج حضري متقطع يتميز بالتبعثر وعدم التجانس.

3-5- بالنسبة للجانب الإجتماعي:

✓ لم تراعي معظم التحصيصات الجانب الإجتماعي و الديموغرافي للمستفيدين في توزيع المساحات السكنية، و لم تهتم حتى بمستوى الدخل. ما يجعل من المسكن لا يتماشى مع إمكانيات و احتياجات الأسرة.

✓ تساكن فئات اجتماعية متفاوتة المشارب الاجتماعية و مستويات الدخل، ساهم في ظهور أنماط معمارية متمايزة. من خلال التفاوت في درجات جهوزية المساكن، و درجة الرقي و الكفاءة.

✓ افتقاد جميع التحصيصات المدروسة للديناميكية و بقائها مجرد أحياء للنوم. ساهم في التقليص من العلاقات الحميمية و الاجتماعية بين ساكنتها. في ظل تدهور المحيط الذي ساهم بدوره في عدم بقائهم خارج المساكن لوقت طويل. و بالتالي التقليل من العلاقات الاجتماعية بينهم.

3-6- الجانب الإقتصادي:

✓ ارتفاع تكلفة التعمير بمعظم التحصيصات المدروسة أمام الامتداد الكبير لأطوال الشبكات والطرق، خاصة أمام التأخر في إنجاز البعض منها ما يساهم بدوره في زيادة التكلفة.

✓ ضعف نظام التمويل سواء لعمليات التعمير أو لتنفيذ الوحدات السكنية. ساهم في التأثير على جودة و كفاءة المسكن و البيئة العمرانية. و ذلك في ظل عدم توافر طرق وقنوات التمويل المشجعة والمضمونة للقطاع الخاص، والمقبولة من المواطنين شرعاً وعرفا. و تجعل من سداد أقساط القرض تتوافق مع إمكانات الأسر المالية و تكلفة إنجاز الوحدة السكنية.

✓ في ظل ارتفاع تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية التي لا تتوافق إطلاقا مع مداخيل العديد مـن الأسر، أمام تردي منظومة التمويل وعدم توافر طرق وقنوات التمويل المشجعة والميسرة يجعل من الإسكان في التحصيصات لا يتوافق إطلاقا مع منهج المسكن الميسر.

✓ استفحال ظاهرة المضاربة العقارية في جل التحصيصات ساهم بدوره في زيادة تكلفـة البناء في التحصيصات المدروسة، و بقاء العديد من القطع الأرضية شاغرة. مـا سـاهم فـي إختلال توازن بيئتها العمرانية و البصرية.

3-7- نقائص عامة:

✓ سجلت عملية إنتاج التحصيصات ركودا كبيرا خاصة في فترة ما بعد سنة2000 ، رغم اشتداد الطلب عليها و احتدام الأزمة السكنية. ما شجع بدوره على نشاط المضاربة العقاريـة و اتساع رقعة البناء الفوضوي، خاصة في مدينة ميلة و القرارم قوقة. في ظل تناقص القدرة على البناء ضمن نمط التحصيصات، و نقص القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المبـاني السـكنية و ارتفاع أسعارها.

✓ تحول دور الوكالة العقارية من دور المنشط العقاري و الموجه الحضري الذي يسـاعد الجماعات المحلية في تطوير محيطها العمراني، إلى مؤسسة اقتصادية تبحـث عـن المـردود الإقتصادي أكثر من اهتمامها بالجانب الإجتماعي و العمراني. سـاهم بـدوره فـي الإخـلال بالمقاصد المتوخاة من نمط التحصيصات.

✓ اتجاه التحصيصات السكنية في الفترة الأخيرة نحو التكثيـف العمرانـي. مـن خـلال الاعتماد على مساحات صغيرة للحصص الأرضية، بغرض توفير أكبـر عـدد مـن القطـع الأرضية و منه الوحدات السكنية على أصغر مساحة أرضية(تحصيص 529 قطعة بفرجيوة، بن محجوب بميلة). ما أسهم بدوره في التخلي عن العديد من المفردات العمرانية و المعمارية فـي التحصيص، و منه التأثير على بيئتها العمرانية و الصحية.

المبحث الثاني: استشراف المستقبل:

إن جملة النقائص و السلبيات السابق تعدادها، هي بالفعل نقائص متجـذرة فـي واقـع التحصيصات السكنية في مجال الدراسة. بيد أنها لا تقتصر عليها فقط و إنما تخص العديد منها في باقي ربوع الوطن. لكنها و حسب نظرنا تبقى مجرد نقائص مرحلية، تسببت فيها العديد من الأسباب التي سبق تشريحها في ثنايا الفصول السابقة. و التي يمكن تجاوزها والقضاء عليها من خلال معالجة هذه الأسباب و تحمل كل الفاعلين لمسؤولياتهم، و لعب الأدوار المنوطة بهـم. إذ أن مستقبل هذه الأنماط السكنية واعد بتحقيق مقاصده، من خلال المساهمة في التقليل من حـدة الأزمة السكنية، و إضفاء طفرة عمرانية ومعمارية على المجال. كل هذا يتحقق ضمن منظـور كلي و شامل، و إيجاد حلول نهائية لهذه المشاكل، و تحويل النقائص إلى إيجابيات تساهم فـي رقي و كفاءة التحصيص، بدل الحلول الترقيعية والظرفية التي لا تساهم إلا في تسكين الألـم و لا تقضي عليه.

و قد حاولنا إستصاغة جملة من الاقتراحات و البدائل، نتمنى أن تساهم في تقويم مسـار التحصيصات السكنية و جعلها مناطق إسكان متوازنة وظيفيا و بيئيا:

1- بالنسبة للشبكات والمرافق العامة:

✓ الإسراع في تهيئة و سفلتة مختلف محاور الحركة من أرصفة و أروقة السير ضمن كل التحصيصات، و خاصة الطرق الثالثية التي تعتبر الأكثر تضررا. و مواكبتها بعمليات تنسـيق الموقع و تأثيث الشوارع.

✓ الحرص على إصلاح و إنجاز مختلف الشبكات التقنيـة و معالجـة مختلـف نقـائص التحصيصات في هذه النقطة من خلال:

*إعادة إنجاز شبكات مياه الشرب في كل من تحصيص بوالمرقة و بـن محجـوب اللذان شكل غيابهما معاناةً للسكان، و عزوف العديد منهم على التحصيصين.

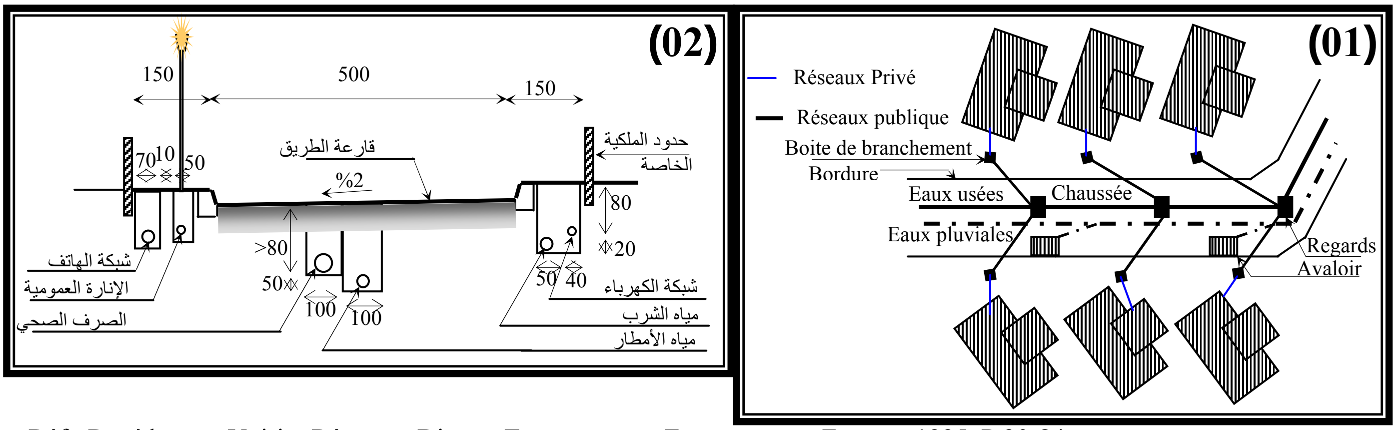
* الإسراع في إنجاز شبكة الكهرباء لتحصيص بن محجوب، و التي حسب مؤسسة سونلغاز قد استوفت جميع الإجراءات، و يبقى تنفيذها على أرض الواقع فقط.

* القيام بأسرع وقت ممكن بصيانة و إصلاح شبكات صرف المياه القذرة خاصـة في تحصيص بن محجوب و بوالمرقة. و التي وجدناها تعاني العديد من الأعطـاب بمـا ساهم في الإخلال ببيئتها العمراني.

*وضع إجراءات كفيلة بتصريف المياه السطحية. سواء من خلال إنشاء بالوعـات وربطها بشبكات تصريف المياه القذرة، أو من خلال إنشاء شبكات مسـتقلة عنـدما لا تستطيع الشبكات القائمة تلبية ذلك.

* و في ما يلي أحسن النماذج لكيفية توضع مختاف الشبكات التقنية. حيث يوضـح الشكل الأول أماكن ربط القناة الخاصة مع الشبكة العمومية، و التي كانت على الرصيف في خط التماس مع حدود القطعة الأرضية. ما يساهم في تجنب عمليات الحفر المتكـرر للطريق و منه المحافظة عليه و التقليل من تكاليف الصيانة. أما الشكل الثاني فيوضـح الطريقة النموذجية لتوضع مختاف الشبكات في قارعة الطريق، بما يمنع تداخلها و يسهل عملية الربط بها.

شكل رقم(15): كيفية توضع مختاف الشبكات على قارعة الطريق



Réf : René bayon, Voirie- Réseaux- Divers- Terrassements Espaces verts, France , 1995. P 30-84.

✓ الحرص على توفير التجهيزات الجوارية التي تَمنَح لسـاكنة التحصيصـات خـدمات جوارية بأقل جهد وتكلفة و أقصر مسافة. بما يتماشى مع شبكة التجهيز و تحقيق التوازن بـين مختاف المناطق الحضرية.

✓ الإسراع في إنجاز التجهيزات المبرمجة على المساحات الشاغرة، بما يساهم في تحسين المحيط العمراني و القضاء على البؤر السوداء التي شكلتها هذه الأخيرة. و التي أصبحت أماكن للتخاص من المخلفات، و الحرص على توفير تلك الضرورية للحياة اليومية للسكان من مدارس ابتدائية و قاعات للعلاج ...

✓ تجهيز الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء والساحات العمومية و ملاعب الأطفال بمتطلبات تنسيق الموقع. من خلال عمليات التشجير و التأثيث الحضـري، و عـدم السـماح باستغلالها في عمليات التكثيف العمراني.

✓ نقل النشاطات المزعجة و المضرة بالبيئة السكنية إلى خارج التحصيصات السكنية، و تشجيع تلك التي تساهم في تقديم خدمات مباشرة لساكنة التحصيصات. بما يضمن راحة و رفاهية هذه الأخيرة، و ينقص من تنقلاتها اليومية نحو مركز المدينة و الأحياء المجاورة.

2- بالنسبة للبيئة العمرانية:

✓ السهر على التطبيق الصارم للوائح التنظيمية ودفاتر الشروط، من خلال المراقبة المستمرة و الدائمة للمجال العمراني و منع المخالفات قبل وقوعها من خلال المرافقة التقنية الدائمة لعمليات البناء.

✓ تشديد العقوبات الزجرية للمخالفين لقواعد البناء سواء من خلال عمليات الهدم أو الغرامات المالية. و في حالة التمادي تضاعف العقوبة و تمنع عملية مواصلة الأشغال إلى غاية مطابقة الأشغال مع المخطط المعماري.

✓ تشجيع الملاك على الاعتماد على مؤسسات مقاولتيه في عمليات البناء لما أثبته الواقع من كفاءة و جودة المساكن التي قامت هذه الأخيرة بإنجازها.

✓ إلزام المستفيدين بعمليات الإنهاء الخارجي للواجهات و احترام تناسقها مع محيطها، و التقيد بما ورد في المخطط المعماري المصادق عليه و عدم الاعتداء عليه. و ربط أي عملية تدخل بمصادقة الهيئات التقنية على ذلك، و الحرص مع هذه الأخيرة على وضع آليات تسمح للمستفيد من مراجعة المخطط التنفيذي للمسكن(plant de recollement) في إطار معايير تقنية تسمح بالمحافظة على النسق العام و الذوق الفني، و مختلف المعايير التقنية.

✓ الحث على الإسراع في إنهاء الأشغال سواء ما تعلق منها بالأعمال الكبرى أو عمليات الإنهاء الخارجي، و احترام النسق العام للواجهات و المخططات المعمارية و ذلك من خلال:

* الأخذ في الاعتبار عامل التيسير في الحصول على التمويل، وهو ما يمثل جانب العرض والقدرة على سداد الأقساط من الدخل الإجمالي للأسرة. من خلال إيجاد منظومة غير معقدة لتوفير التمويل، تعطي فرصاً شبه متساوية وعادلة لجميع فئات المجتمع. لهذا يلزم دراسة وطرح أسلوب تنظيمي ملائم لتوفير مصادر لتمويل الأسر، خاصة ذوي الدخل المحدود و المتوسط. عن طريق تنشيط جانب العرض وذلك من خلال تطوير الآليات وإيجاد الإمكانيات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتسهيل العملية ودعمها.

من خلال مراعاة دخل الأسرة و قدرتها على التسديد، بما لا يضر بميزانيتها في إطار قروض طويلة الأمد و قليلة أو منعدمة التكلفة(الفوائد). من خلال مساهمة الصندوق الوطني للسكن(CNL) في تغطية الفارق. و إيجاد حلول ملائمة لبعض المستفيدين أوضحت الدراسة الميدانية رفضهم اللجوء إلى الاقتراض لأسباب دينية، كالاعتماد على صندوق الزكاة مثلا حتى يتسنى لهم إكمال وحدتهم السكنية.

*مساهمة الدولة في توفير إعانات مالية للأسر المحدودة الدخل في إطار الصندوق الوطني للسكن(CNL). من أجل إكمال إنجاز و حداتهم السكنية، على غرار تدعيم السكن الريفي.

*تحويل الأسر غير القادرة على البناء ضمن التحصيصات و التي تبقى قطعها الأرضية شاغرة نحو السكن الاجتماعي. أما فيما يخص المضاربين فيجب إعادة القطع الأرضية إلى صاحب التحصيص أو القيام بتنفيذ الوحدة السكنية فورا، و ربط عمليات بيع القطع الأرضية ضمن التحصيصات السكنية بموافقة صاحب التحصيص.

✓ السهر على اختيار عناصر تأثيث الشوارع (أعمدة الكهرباء و الإنارة و بلاط الأرصفة و...) بما يخدم البيئة البصرية و الوظيفية للتحصيصات. و وضع نظام محكم لعملية جمع القمامة و تنظيف المحيط، بما يسمح بخلق بيئة صحية و بصرية راقية.

✓ تحسيس المواطن بأهمية البيئة العمرانية و ضرورة المحافظة على المحيط العمراني. و ذلك من خلال إشراك جميع الفعاليات المحلية، من مجتمع مدني و جمعيات و سكان و مختصين و خبراء في التهيئة و التعمير في ترسيخ مبادئ مشروع التحصيص، و إسهامهم في العملية من مراحلها الأولى. حيث أثبتت العديد من الدراسات أن عملية إشراك المواطن في العمليات التعميرية سواء ما تعلق منها بالتخطيط أو الإنجاز له تبعاته الإيجابية. من خلال التقليص من التكلفة الإقتصادية، من خلال مساهمة السكان في العملية على شكل اشتراكات و يد عاملة تطوعية. بالإضافة إلى المحافظة عليها باعتبارهم شاركوا في تشكيلها و بالتالي إحساسهم بالانتماء إلى المكان.

3- بدائل عامة:

✓ تشجيع ملاك الأراضي بمدينة ميلة على المساهمة في إنجاز تحصيصات سكنية قانونية. و ذلك من خلال توفير حوافز تشجيعية و تسهيلات إدارية و مرافقة تقنية. من أجل المساهمة

في الحد من البناء الفوضوي الذي يعاني العديد مـن النقـائص، و يفتقـر للبنـى التحتيـة و التجهيزات.

✓ الإسراع في حل الإشكال العقاري بتحصيص الرياض، بغرض السماح لأصحاب القطع الأرضية المعطلة بمباشرة الأشغال.

III - التحصيصات مستقبلا:

إن التحصيصات السكنية نمط عمراني مستهلك للمجال، نظرا لاعتماده علـى الامتـداد الأفقي للوحدات السكنية. و ما يواكب ذلك من زيادة في أطوال الشـبكات مقارنـة مـع عـدد الوحدات السكنية التي تخدمها، و بالتالي ارتفاع تكلفته الإقتصادية. ما يتوجب البحث عن حلول تساهم في التقليل من هذه السلبيات، في إطار المحافظة على جودة كل من البيئـة العمرانيـة و الاجتماعية. و الحرص على تلبية رغبات و متطلبات الأسرة عبر مختلف الفئات الاجتماعية. و من بين التوصيات التي تمكنا من إستصاغتها اعتمادا على النقاط السابق ذكرها نذكر:

✓ العمل على تخطيط التحصيصات السكنية ضمن وحدات الجـوار. و الحـرص علـى تطويرها بالمزامنة مع باقي أجزاء الوحدة. و الحرص على توافق مراحـل البنـاء زمانيـا و مكانيا، بما يضمن التجانس داخل التحصيص في حد ذاته و المنطقة ككل. بغرض إنتاج بيئـة عمرانية متكاملة بيئيا و وظيفيا. من خلال توفير التجهيزات والمرافق الجواريـة الضـرورية للحياة الحضرية. و بالتالي جعل التحصيص أكثر ديناميكية من خلال تفاعله مع محيطه القريب.

✓ العمل على المزج بين النمط الشطرنجي و العضوي في تخطيط التحصيصات السكنية. بما يتماشى مع طبوغرافية و مساحة التحصيص و يضمن المرونة التصـميمية و يقلـل مـن الرتابة، و يساهم في تنوع البيئة البصرية دون إهمال الاستغلال الأمثل للمجـال. مـع تجنـب الأراضي الغير متجانسة و التي تتطلب معالجات مكلّفة.

✓ الاعتماد على نظام المجموعات السكنية في تخطيط التحصيص، أين يكون التحصيص مشكلا من عدة مجموعات سكنية. كل واحدة منها تظم مجوعة من الوحدات السكنية المتشـابهة من حيث الخصائص المعمارية، و تشترك في مجموعة من الفراغات الشبه الخاصة. مع ضمان التكامل العمراني و الوظيفي لهذه المجموعات السكنية مع بعضها.

✓ الابتعاد عن انجاز التحصيصات السكنية الصغيرة الحجم، و التي تجد صعوبة كبيرة في الاندماج الحضري مع باقي أجزاء المدينة. خاصة عند توضعها في ضواحي هذه الأخيرة.

✓ الاعتماد على نمط التعمير المكثف في المناطق التي تعاني من نُذرة الأراضي العقارية الصالحة للتعمير. مع التأكيد على ضمان الحد الأدنى من المساحة السكنية التي تلبي الاحتياجات الصحية و الاجتماعية للأسرة. و التشجيع في نفس الوقت على إنشاء التحصيصات السكنية في المناطق و المدن الريفية التي يقل فيها الطلب على الأراضي العقارية، و التي تكون ذات تكلفة منخفضة. و مواكبتها بإجراءات تحفيزية كرفع مساحة الوحدة السكنية دون إفراط و توفير التجهيزات والمرافق. و ذلك بهدف تخفيف الضغط على نظيرتها بالمدن الحضرية.

✓ العمل على تقليص أطوال الطرق و الشوارع، بما يساهم في تقليل أطوال الشبكات. و بالتالي التقليل من تكلفة التعمير دون إهمال التوازن الوظيفي للتحصيص، و ضمان راحة ساكنيه. من خلال تشجيع أنظمة تصميمية تساهم في تخفيف تكلفة التعمير، كالتصميم بنظام التدرج الهرمي من المجال العام إلى الشبه العام إلى الخاص. و ما يرافقه من تغيير في الأبعاد و عناصر التأثيث. مع استعمال الطرق ذات النهايات المغلقة لما لها من مزايا اجتماعية واقتصادية كتوفير الأمان و الخصوصية، و تعزيز العلاقات الاجتماعية، و تقليص أطوال الشوارع ومنه التخفيف من التكاليف الإقتصادية. بالإضافة إلى التقليل من الطرق المخصصة للآليات، و تعويضها بممرات للمشاة تربط ما بين الوحدات السكنية و الطرق الثانوية و الأولية. بهدف التقليل من حركة الآليات داخل التحصيص و تشجيع ساكنته على استخدام هذه الممرات، و بالتالي خلق بيئة اجتماعية ملائمة و المساهمة في توفير الراحة و الأمان.

✓ إجبار صاحب التحصيص على الاهتمام بتنسيق موقع التحصيص و المساهمة في تأثيث شوارعه. من خلال توفير مختلف المفردات من مقاعد الجلوس و أعمدة الكهرباء و الإنارة العمومية و التشجير...، و ذلك من خلال مخططات مخصصة لذلك.

✓ تشجيع المرقين العقارين على المساهمة في عملية إنتاج التحصيصات السكنية من خلال الترقية العقارية السكنية. و إدخال تدابير و تحفيزات تُشَجع البناء بنظام المجموعات العقارية، عوض الاكتفاء بتقسيم العقارات وتجزئتها فقط، و السهر على تجنب الرتابة فيها.

- و من النماذج الموصى بها في تخطيط التحصيصات السكنية نذكر :

*** المسكن ذو النمط "L"**[1] :

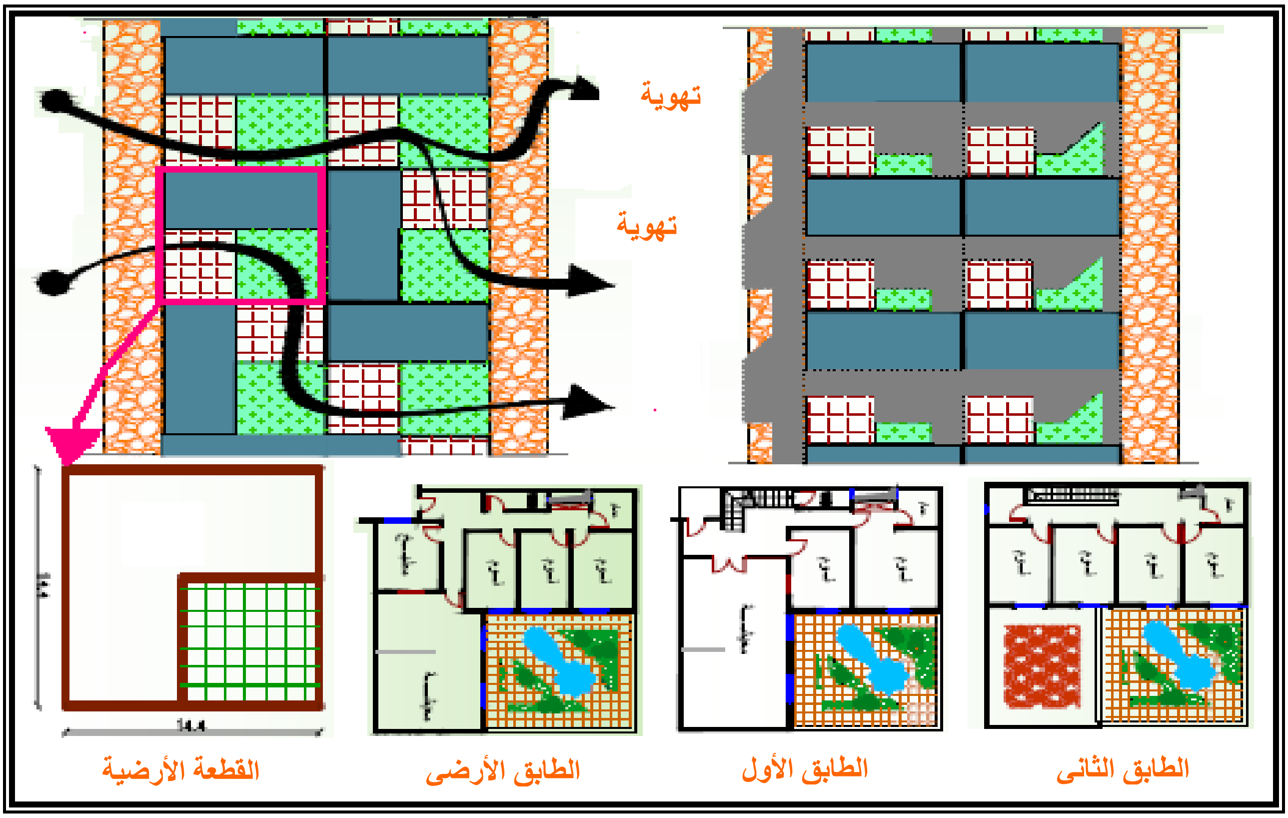
و قد أكد الدكتور "نضال سطوف" على هذا النمط، انطلاقا من إيجابياته البيئية و الاجتماعية و السلوكية و الإقتصادية، و التوفير في كلفة شبكة الطرق و الممرات الداخلية، و المقياس

---

(1) نضال سطوف. "تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الحديثة"، بحث مقدم في ندوة الإسكان الثالثة ، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن. الرياض 2007.

الإنساني. من حيث عرض الشوارع و الطرقات و الأزقة و ارتفاع المساكن، في ظل تراجع الطابق العلوي عن السفلى للاستفادة من حركة الهواء و الظلال، بالإضافة إلى كثافته السكنية المقبولة. ويعتبر النمط " L" من أفضل الأنماط الهندسية معماريا و عمرانيا، بطابق أو طابقين كحد أقصى بنسبة إستلاء لا تزيد عن 70% و معامل شغل الأرض لا يزيد عن 1.15

الشكل رقم (16): مخطط توضيحي للمسكن ذو النمط "L"



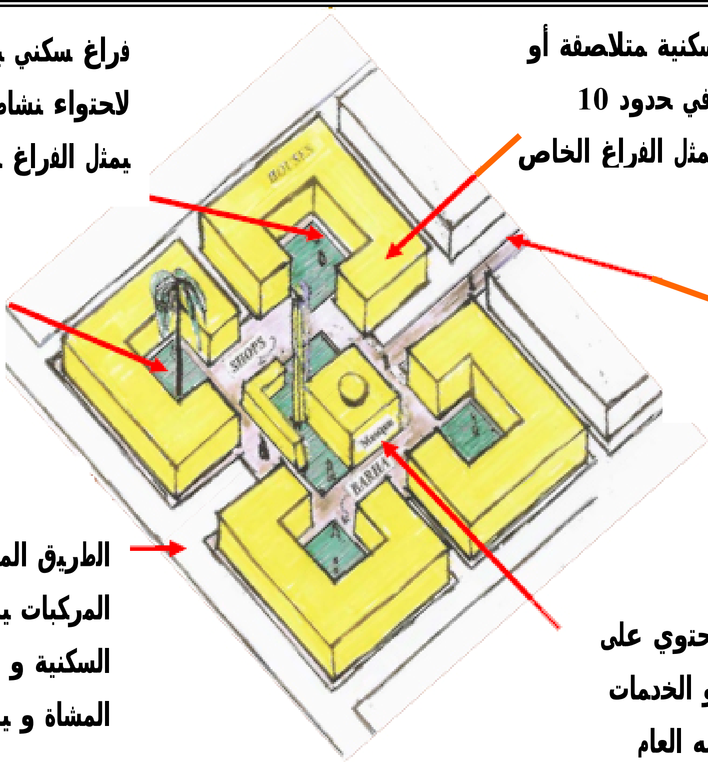
*** النمط الفراغي:[2]**

طوره المعماري إدريس مع بداية الألفية الثانية، و يسعى من خلاله إلى رفـع كفـاءة البيئة السكنية. من خلال تفعيل التداخل الإجتماعي بين السكان و تحقيق الخصوصية، و سهولة الوصول و تحسين الظروف المناخية، و مراعاة الظروف الطبيعية و الإقتصادية. مع تشـجيع حركة المشاة و تقليل حركة المركبات داخل الحي. و توفير المرافق والخدمات فـي المواقـع المناسبة. إذ يعتمد هذا النمط على تأكيد ترابط عناصر الحي، من خلال التدرج في الفراغـات العمرانية، و إظهارها كعنصر رئيسي مكمل للحي السكني. و ذلك بتجميع المسـاكن حولهـا،

(2) محمد بن عبد الله إدريس، "الاعتبارات و المعايير التصميمية للأحياء السكنية الجديدة"، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض 2007.

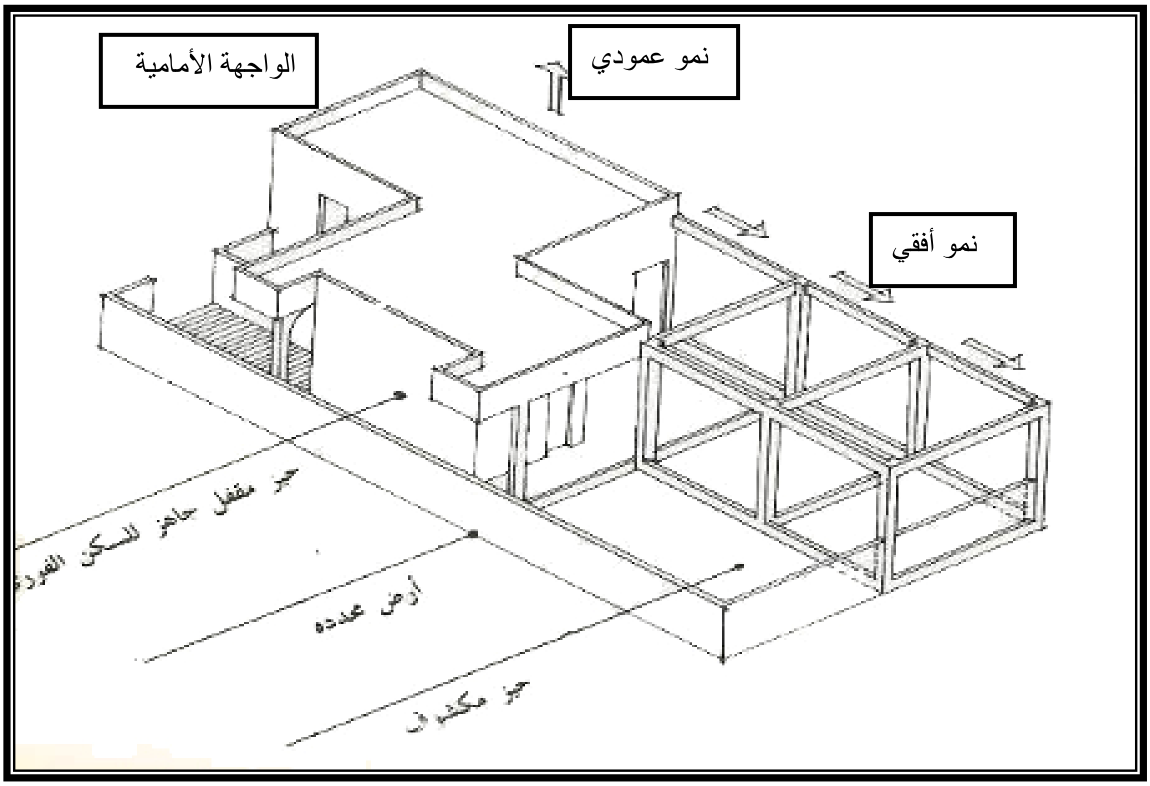
مكونة مجموعات سكنية ترتبط ببعضها بشبكة من طرق المشاة الآمنة، و التي تسهل الحركـة بداخلها. و تتجمع حول عدد من المرافق الأساسية.

الشكل رقم (17): مخطط لمجموعة سكنية ضمن النمط الفراغي



***المرونة التصميمية:** أو ما يعرف بالمسكن النواة، يبرز هذا المفهوم أهمية مرونـة التصـميم الفراغي للمسكن، وسهولة نموه المستقبلي. ودور ذلك في تشكيل المسكن حسب رغبة الأسـرة، و إمكاناتها المادية. ومن وسائل تحقيق هذه المرونة تجزئة التنفيذ، كتجزئة مراحل التشطيب و التكسية الداخلية للفضاءات غير المستعملة من طرف الأسـرة. أو تنفيـذ بعـض الأدوار، أو العناصر وتأجيل بقية العناصر لحين الاحتياج إليها وتوفر القدرة لاستكمالها. مع مراعاة التكسية و الإنهاء الخارجي للجزء المنفذ من المبنى، بما يشْعر الملاحظ على أنه مسكن جاهز. و وضع جدول زمني لإنجاز باقي الأجزاء على مراحل. انطلاقا من مخطط معماري ينجـز خصيصـا لذلك. يبين مختلف المراحل و الأجزاء المعنية بالأشغال في كل فترة، و متماشيا مع احتياجـات الأسرة و إمكاناتها المادية. آخذاً بعين الاعتبار المحافظة على النسق العام و البيئـة البصـرية للتحصيص، بما يحد من إختلال البيئة العمرانية. للإشارة فإن هذا النمط قد أُعتمد في العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية و المملكة العربية السعودية، و المكسيك و سنغافورة، أيـن حقق نتائج جيدة و لاقى نجحا كبيرا.

الشكل رقم (18): مكونات المسكن النواة (مسكن في حالة نمو)



✓ العمل على تكامل كل من المعايير التصميمية والتخطيطية و التقنية عند تصميم التحصيصات السكنية. من خلال تحقيق التميز و توفير المتطلبات البيئية و الاجتماعية والاقتصادية والفنية. و السهر على استحداث مدونة خاصة بالمقاييس التقنية والتصميمية لكل من التحصيص و الوحدة السكنية. بما يضمن الجودة والسلامة في التنفيذ، و يساهم في كبح التصرفات الفردية لكل من مكاتب الدراسات و المستفيدين و يوحد مختلف المعايير.

✓ مراعاة حجم الأسرة و عاداتها الاجتماعية أثناء تحديد مساحة القطعة الأرضية. و تشجيع الدراسات السوسيوإقتصادية من أجل تحديد الاحتياجات الفعلية للأسرة من المساحة السكنية لكل منطقة على حدا. تأخذ في الحسبان الإمكانات المادية للأسرة و خصائصها الاجتماعية و الديموغرافية، وتواكب مختلف مراحل تطورها. و الحرص على الرفع من مساحة الإستلاء بما يوفر احتياجات الأسرة و يمنعها من الاعتداء على مساحات التراجع و يحافظ في نفس الوقت على البيئة الصحية للمسكن.

✓ الاعتماد أثناء التصميم المعماري للمباني على نظام المجموعات السكنية من خلال إسناد كل مجموعة سكنية إلى مكتب دراسات واحد. يبحث من خلالها أثناء التصميم على تلبية رغبات جميع الأسر المشكلة للمجموعة، و في نفس الوقت يعمل على توفير بيئة معمارية منسجمة و ذلك من خلال:

* إشراك المستفيد في إسقاط رغباته على المخطط المعماري.

* القيام بدراسة سوسيوإقتصادية للأسر المبرمجة للسكن في التحصيص.

* البحث عن شكل معماري متناسق للواجهـات ضـمن المجوعـة السـكنية و التحصيص ككل، و تجنب الرتابة و التكرار الزائد. و العمل على إنتاج طابع معماري متميز و غير متنافر عمرانيا، و متجانس وغير متضاد بيئيا.

* البحث عن مخططات نموذجية و حلول بديلة تعرض على المستفيدين.

* إنشاء لجنة من الخبراء و المهنيـين تهـتم بالموافقـة و انتقـاد المخططـات المعمارية. بما يضمن جودتها و ذوقها الفني، حيث يعلقُ منح رخصة البناء بموافقة اللجنة على المخطط المعماري. و هي طريقة ناجعة اعتمدتها العديد من الدول.

✓ تحديد مقاييس و أبعاد الأشكال المعمارية و الزخارف و الفتحات و الألـوان و مـواد البناء المعتمدة في تصميم واجهات المباني، من أجل المحافظة على نسقها العام و الرفـع مـن ذوقها الفني و تراعي هوية المكان و المبنى في نفس الوقت.

✓ الرفع من مستوى الجودة المعمارية والبيئية، ومن قيمة المشاهد الحضـرية و تشـجيع التمازج الوظيفي والإبداع. مع الأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المحلية و الجهوية و التشجيع على الاعتماد على الزخارف و الأشكال المعمارية الراقية بدل الاعتماد على مواد البنـاء فـي توفير ذلك.

✓ تنظيم استغلال الطوابق الأرضية في استقبال الأنشطة التجارية و الحرفية. من خـلال تحديد محاور مخصصة لذلك كالطرق الثانوية والأولية فقط. أو من خلال تخصيص مكان معين لاستقبال تجهيز تجاري يوفر متطلبات ساكنة التحصيص في موقع يسمح بالوصول إليه بأمان و أقل وقت من جميع نقاط التحصيص.

✓ السهر على تكوين اليد العاملة الفنية من بنائين و حرفين و مقاولين و مـنحهم شـهادة الاعتماد. و ربط منح رخصة البناء بمدى امتلاك من سيقوم بتنفيذه لهذا الاعتماد. مع تشـجيع العمل بنظام المؤسسات المقاولتية من خلال تشجيع إنشـاء مؤسسـات مصـغرة فـي عـدة إختصاتصات متعلقة بالتعمير و البناء(الترصيص الصحي، النجارة و الزجاج ، الدهن،....)

✓ تشكيل لجان رقابة تقنية تسهر على المراقبة الدائمة لعمليـات التعميـر والبنـاء فـي التحصيصات. من خلال المرافقة الميدانية لكل عمليات تنفيذ الوحدة السكنية مثل ما هو الحـال

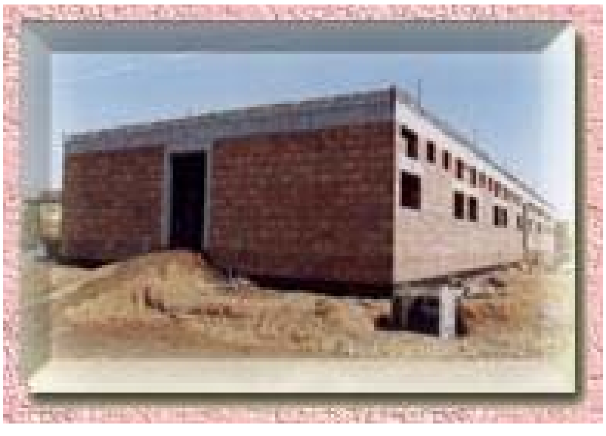
بالنسبة للمشاريع الكبرى و ذلك عن طريق الاعتماد على الكفاءات الجامعية في مجال البناء و التعمير.

✓ البحث عن السبل الكفيلة بخفض التكلفة الإقتصادية لإنجاز التحصيصات، من خلال استغلال المواد المحلية و التحكم في فترات التنفيذ و الاعتماد على مصادر مختلفة لتمويل عمليات التعمير و البناء.

توجهات عامة:

✓ إلزام صاحب التجزئة على مصاحبة المشروع فيما يخص عمليات التسيير و الصيانة لمدة لا تقل عن 10 سنوات ، ثم بعدها تسند العملية لهيئات تقنية تستحدث خصيصا للعملية، تكون تابعة للجماعات المحلية. تتجلى مهمتها في السهر على تسيير و صيانة المحيط العمراني للتحصيصات السكنية. تعتمد في مواردها المالية على نسبة تخصص لذلك من سعر التنازل على القطع الأرضية و اشتراكات المواطنين، و تنسق في ذلك مع الجمعيات المدنية و لجان الأحياء.

✓تشجيع البحث العلمي من أجل توفير مواد البناء ذات الجودة العالية و التكلفة المنخفضة. و كذلك بالنسبة لطريقة التشييد، كالحث على البناء بنظام الحوائط الحاملة و الذي أثبت جدارته في العديد من البلدان و تم إهماله في العقود الماضية. و لكن هناك العديد من الدراسات الحالية التي أثبتت كفاءته و ألحت على ضرورة العودة إليه. لتميزه بانخفاض تكلفته و اعتماده على المواد المحلية، خاصة في المباني ذات (ط+2). و الذي يتميز باعتماده على الجدران الحاملة و المبنية في غالب الأحيان بالطوب أو الآجر الأحمر من دون الأعمدة الخراسانية، ما يساهم بدوره في تخفيض تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية.

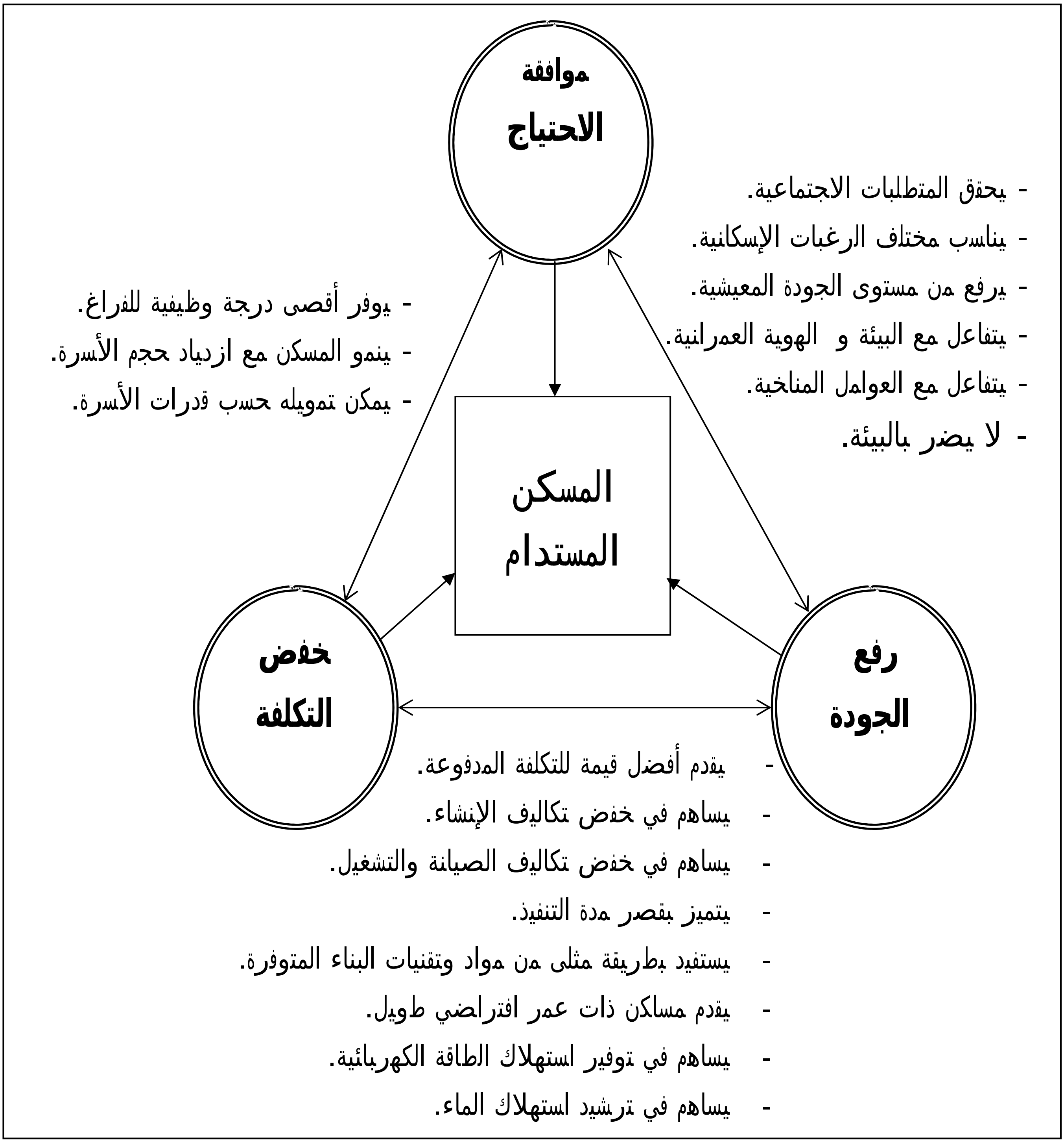
الصورة رقم (28): بناية حديثة مبنية بنظام الحوائط الحاملة

✓إشراك الخبراء و خاصة المهتمين بمجال التهيئة و التعمير في عمليات تخطيط وتصميم و إنجاز و تسيير التحصيصات السكنية.

✓إدراج مخططات خاصة بتنسيق الموقع و تهيئة الشوارع و فق مقاييس تقنيـة و علميـة (إستعمال مخططات ذات البعد الثالث) ضمن المكونات الأساسية لملف طلب رخصة التحصيص و إلزام صاحب التحصيص بتنفيذه على أرض الواقع وفق جدول زمنـي يتماشـى مـع تقـدم الأشغال في التحصيص.

إن كل ما تقدم من توصيات يهدف إلى العمل على تحقيق مبدأ الإسكان المسـتدام عنـد إنتاج التحصيصات السكنية. من خلال ترشيد استخدام الأرض السكنية و عدم الإسراف في كل من مساحة القطعة الأرضية و مساحة الإستلاء. و تجنب المساحات الضائعة و غير مستغلة و توفير عناصر و فراغات تقدم وظائف متعددة، و تقديم نماذج و حلول تصميمية تتميز بالمرونة. بحيث تسمح بنمو المسكن بيسر و سهولة على مراحل، حسب احتياجات الأسـرة و نموهـا و قدراتها المالية. و استخدام التقنيات التي تساهم في خفض تكاليف صيانة المبنى و جعـل مـدة إنجازه قصيرة. و المخطط التالي كفيل بوضع النقاط على الحروف فيما يخص المسكن المستدام الذي نطمح لإنتاجه في التحصيصات المستقبلية.

الشكل رقم(19): العناصر الواجب توفرها في المسكن المستدام



المصدر: علي بن سالم باهمام و آخرون. دليل المسكن الميسر. معهد الأمير عبد الله للبحوث و الدراسات الاستثمارية. الرياض 2006 ص 13.

الخاتمة:

إن تشريح طريقة تصميم المناطق السكنية، يعتبر من أقوى الوسائل لتقييم الحياة الحضرية بها. من خلال تقييم وضع كل منشأة عمرانية فيها، و مدى تأقلمها مع بيئتها الطبيعية و الاجتماعية. و قد كان اهتمامنا في هذا البحث منصبا على نمط التحصيصات السكنية، لما تكتسيه من أهمية بالغة ضمن المجال العمراني لمدن مجال الدراسة. سواء من حيث مساهمتها في الحظيرة السكنية التي شكلت نسبة معتبرة في ضمنها أو حتى من حيث وزنها المجالي .

حيث أنه و من خلال تطرقنا إلى الإطار القانوني الذي يحدد في كنفه القواعد الأساسية التي تحكم عملية الإنتاج العمراني للتحصيصات وجدنا أن هذا الأخير غني من حيث المضمون، غير أنه يعاني عجزا واضحا في فرض مختلف تلك المعايير في واقع التحصيصات، ما ساهم في خلق بيئة عمرانية غير منسجمة، تعتريها العديد من التناقضات و النقائص. و بالنظر إلى وزنها المجالي ضمن مدن مجال الدراسة، فقد ساهمت إلى حد كبير في صياغة ملامح بيئتها العمرانية، خاصة أمام اتخاذ معظمها من حواف المدن منابر لتوضعها. غير أن مساهمتها الكمية صاحبتها العديد من السلبيات النوعية. لما تعانيه من اختلالات جلية في بيئتها العمرانية، التي غالبا ما اتسمت بالتنافر و التصادم، في ظل افتقار معظم مبانيها إلى هوية معمارية مميزة. و مساهمتها في إنتاج بيئة بصرية شاحبة، نتيجة لبقاء معظمها ورشا مفتوحة، تسيطر عليها الفردانية و الأنانية. خاصة أمام تميزها بتعدد المشارب الاجتماعية و محدودية العلاقات الإنسانية، التي ساهمت بدورها في التقليص من الدور الاجتماعي للتحصيصات. أمام ارتفاع التكلفة الاقتصادية لتنفيذ الوحدة السكنية، الذي ساهم بدوره في اختلاف وتيرة تقدم الأشغال بها. بالإضافة إلى ما رافقها من ارتفاع في تكلفة التعمير و تنفيذ البنى التحتية. كلها أسباب ساهمت بشكل مباشر أو ثانوي في خلق بيئة عمرانية و اجتماعية غير منسجمة، تبعث على القلق حيال مستقبل التحصيصات السكنية في مجال الدراسة، كنموذج حي لوضع اغلبها في المدن الجزائرية. ما يتطلب حلولا جذرية معمقة ذات نظرة استراتيجيه بعيدة الأمد. نتمنى أن يكون هذا البحث نقطة بداية لتسليط الضوء عليها، و التنويه بوضعها العمراني. لكننا نجزم بأنها مازالت تتطلب دراسات أخرى، يساهم فيها العديد من المختصين من عمرانيين و معماريين، بالاشتراك مع اختصاصات أخرى على صلة مباشرة مع الموضوع. كخبراء علم النفس و الاجتماع و الاقتصاد الحضري. من اجل وضع إستراتيجية عمرانية واضحة و عميقة الأهداف و المقاصد، تهتم بإنتاج بيئة عمرانية و اجتماعية متوازنة ضمن التحصيصات السكنية. و تساهم

في اندماجها ضمن محيطها العمراني. ما يعيد لها دورها الايجابي و الفعال في المساهمة في تشكيل مفردات التنمية المستدامة ضمن مدن مجال الدراسة.

الملخص:

تعتبر التحصيصات السكنية من أهم المكونات العمرانية للبنية الحضرية. و إحدى أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن. غير أنها في مجال الدراسة و رغم مساهمتها المعتبرة في تشكيل الحظيرة السكنية للمدن الثلاثة من الناحية الكمية، إلا أنها تعاني العديد من النقائص من الناحية النوعية. خاصة فيما تعلق ببيئتها العمرانية و البصرية و ما صاحبها من انعكاسات مباشرة و غير مباشرة على المجال العمراني للمدينة ككل. هذه النقائص كانت نتاجا للعديد من العوامل و المؤثرات التي ساهمت في إنتاج بيئتها العمرانية. سواء منها الإقتصادية، و ما صاحبها من ارتفاع كلفة التعمير و تنفيذ الوحدات السكنية و ضعف مصادر التمويل، أو الاجتماعية و التشريعية و ما اتسمتا به من عيوب و فراغات، ساهمت بشكل أو بآخر في صياغة الصورة الحالية للتحصيصات السكنية في مجال الدراسة كنماذج حية للظاهرة في المدن الجزائرية.

و قد حاولنا في هذه الرسالة تقديم بعض التوصيات و البدائل من أجل التقليل من هذه الإختلالات، و البحث عن صورة أحسن لهذه النمط السكني، من خلال معالجة السلبيات الحالية و البحث عن تصورات مستقبلية، تجعل منها مناطق إسكان متوازنة.

المفردات الإستدلالية:

التحصيصات السكنية – الإطار التشريعي - البيئة العمرانية – المواصفات المعيارية- الجانب الوظيفي - البيئة الاجتماعية – مستوى الدخل- كلفة التعمير – المسكن المستدام- حوكمة المجال-

الجدول رقم(01): التحصيصات السكنية على مستوى مجال الدراسة

المدينة	إجمالي عدد التحصيصات	التحصيصات العمومية											تحصيصات الخواص						
		مجموع التحصيصات العمومية		تحصيصات البلدية		تحصيصات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري							مجموع تحصيصات الخواص		الترقية العقارية للأراضي		الترقية العقارية السكنية		التعاونيات العقارية	
						مجموع تحصيصات الوكالة العقارية		اجتماعية		ترقوية									
		العدد	النسبة من إجمالي تحصيصات المدينة	العدد	النسبة من تحصيصات العمومية	العدد	النسبة من التحصيصات العمومية	العدد	النسبة من ت و ع	العدد	النسبة من ت و ع	العدد	النسبة من إجمالي تحصيصات المدينة	العدد	% ت خ	العدد	% ت خ	العدد	% ت خ
ميلة	**14** **2065**	**07** **1345**	50 65.13	03 422	42.85 31.37	04 923	57.14 68.62	01 119	25 12.98	03 804	75 87.10	**07** **720**	50 34.87	02 557	28.57 77.36	00 00	00 00	05 163	71.42 22.64
فرجيوة	**16** **2148**	**15** **2124**	93.75 98.88	10 829	66.66 39.03	05 1295	33.33 60.97	00 00	00 00	5 1295	100 100	**1** **24**	6.25 1.11	1 24	100 100	00 00	00 00	00 00	00 00
القرارم قوقة	**15** **1162**	**13** **1104**	86.67 95.00	03 280	23.08 25.36	10 824	76.92 74.64	02 167	20 20.27	08 657	80 79.73	**02** **58**	13.33 4.99	1 36	50 62.07	00 00	00 00	01 22	50 37.93

المصدر: إنجاز الباحث بالإعتماد على المصالح التقنية البلدية و الوكالة العقارية

15 : عدد التحصيصات

1162 : عدد قطع التحصيصات

جدول رقم(02): بطاقة معلومات حول تحصيصات مدينة ميلة

إسم التحصيص	تاريخ الإنشاء	المساحة هـ	عدد الحصص	متوسط مساحة القطعة م^2	المساحة الكلية للقطع م^2	المساحات الخضراء م^2	مساحة الطرق م^2	مساحة التجهيزات	CES	COS	علو البنايات	أصل الملكية العقارية	المنجز
الشمالي	1981	6.671350	115	400- 270	29707	3907.25	29360.1	3907.25	0.4	-	ط+1	عائلة بوالصوف	البلدية
الجنوبي	1982	8.54	127	308– 220	31487.75	2988.95	67710	-	0.6	-	ط+1	عائلة بوالصوف	البلدية
الغربي	1982	11.50	180 (ex163)	510 - 308	60836.4	38225.24	14003.5	-	0.65	1.24 – 1.86	ط+2	عائلة بن محجوب+بوالمرقة	البلدية
بن معمر	1995	16.781	334	– 214.88	80372.00	24019	52809	10481	0.6	-	ط+2	عائلة بن معمر	الوكالة العقارية
بن محجوب	1998	10.5930	243	– 150 358.6	49710.3	11870.7	40730.20	36451.8	0.65	-	ط+2	عائلة بن محجوب	الوكالة العقارية
بوالرقايد	1997	9.14944	227	– 129.78 254	36404.69	11910.41	36126.36	7052.94	-	-	ط+2	عائلة بوالرقايد	الوكالة العقارية
ميلة القديمة	2000	1.9855	119	122 - 96	11590	-	7156.7	1108.26	0.7	-	ط+2	بلدية	الوكالة العقارية
بوالمرقة 521قطعة	1996	25.42	521	504- 170	142720.29	49057.84	47331.865	-	- 0.4 0.7	-	ط+2	عائلة بوالمرقة	خواص
بوالمرقة36قطعة	2002	2.106125	36	241.75 478.45	10174.88	-	6436.13	-	0.6	1.8	ط+2	عائلة بوالمرقة	خواص
تحصيص الشهيد	1996	0.2468	48	-342 453.75	17439.55	2470.45	4770.00	-	0.5	1.2 – 1	ط+2	-	تعاونية عقارية
تحصيص البركة	1999	0.1190	06	– 189.5 199.75	1190	-	-	0	0.58	1.76	ط+2	-	تعاونية عقارية
تحصيص الأمل	2001	3809	11	– 228.83 284.49	2647.9	-	1161.10	-	0.6	1.8	ط+2	-	تعاونية عقارية
تحصيص ميلاف	-	0.3935	08	-324.74 384.22	3300.75	-	634.25	-	0.6	1.8	ط+2	-	تعاونية عقارية
التعاونيات العقارية السبع	-	2160.06	90	-	-	--	-	-	-	-	-	-	تعاونية عقارية

المصدر: دفاتر الشروط للتحصيصات

جدول رقم(03): بطاقة معلومات حول تحصيصات مدينة فرجيوة

إسم التحصيص	تاريخ الإنشاء	المساحة هـ	عدد الحصص	متوسط مساحة القطعة م^2	المساحة الكلية للقطع م^2	المساحات الخضراء م^2	مساحة الطرق م^2	مساحة التجهيزات	CES	COS	علو البنايات	المنجز
الحدائق	1964	1.0649	22	263.33	5715.75	-	4933.25	-	1	3	ط+2	البلدية
الزيتونة	1964	0.5422	19	185.56	3525.8	-	18896.2	-	1	3	ط+1	البلدية
المدارس	1964	2.1642	59	223.62	3193.6	-	8448	-	1	3	ط+2	البلدية
المشتلة	1964	1.1419	13	204.6	635.6	270	4823	-	1	3	ط+2	البلدية
باربي	1964	0.9842	53	127.9	6779.05	-	3062.95	-	1	3	ط+2	البلدية
جنوب البرج	1964	0.6351	31	107.04	3318.5	270	2762.5	-	1	3	ط+2	البلدية
306 قطعة	1984	16.0603	306	-272.5 444	-	-	-	-	-	-	ط+2	البلدية
213 قطعة	1987	9.7675	213	-299.2 302.5	-	-	-	-	-	-	ط+2	البلدية
08 قطع	1978	0.3180	08	371.393	-	-	-	-	0.6	-	ط+2	البلدية
105 قطعة	1980	6.3182	105	340-255	33222.25	-	-	-	0.75-0.5	-	ط+2	البلدية
529 قطعة	1999	17.491395	529	299-150	95499.116	7756.06	52622.20	19036.5	0.65	1.95	ط+2	الوكالة العقارية
347 قطعة	1999	10.839636	347	363-154	62423.37	19019.1	24133.36	2820.50	0.7	1.4	ط+2	الوكالة العقارية
95 قطعة	1991	3.4819	95	-155.25 375.87	1925.15	4384.85	9101	-	0.6	1.8	ط+2	الوكالة العقارية
177 قطعة	1993	7.2120	177	271-168	38500	16000	17620	-	-	-	ط+2	الوكالة العقارية
147	1993	6.4160	147	280-192	33000	11000	20160	-	-	-	ط+2	الوكالة العقارية
سعيدي	1995	1.0486	24	-		-	-	-	-	-	-	خواص

المصدر: دفاتر الشروط للتحصيصات

جدول رقم(04): بطاقة معلومات حول تحصيصات مدينة القرارم قوقة

إسم التحصيص	تاريخ الإنشاء	المساحة هـ	عدد الحصص	متوسط مساحة القطعة م^2	المساحة الكلية للقطع م^2	المساحات الخضراء م^2	مساحة الطرق م^2	مساحة التجهيزات	CES	COS	علو البنايات	أصل الملكية العقارية	المنجز
67 قطعة	1979	3.19	67	-	-	-	-	-	0.6	1.83	ط+2	بلدية	بلدية
127 قطعة	1986	6.25	127 (ex125)	440 - 285	39034	-	20900	6616	0.6	1.83	ط+2	بلدية	بلدية
أسفل القرية86 قطعة	87	7.50	86(ex78)	300 – 285	25404	-	-	-	-	-	ط+2	بلدية	بلدية
الرياض	1989	4.6801	137 (ex110)	-	28993.3	-	-	-	0.6	1.8	ط+2	بلدية +دولة+خواص	الوكالة العقارية
الوردات	1991	3.0290	92	245 – 195	21084	-	10642.09	-	0.6	2.1	ط+2	دولة	الوكالة العقارية
النسيم	1991	1.19	34	240 – 322.48	8400	1100	2100	-	0.6	-	ط+2	دولة	الوكالة العقارية
طريق حمالة41 قطعة	1995	1.1670	41	120	4920	1128.00	2902.00	-	0.6	1.28	ط+1	دولة	الوكالة العقارية
طريق حامالة50 قطعة	1995	0.9242	50	-	6343	-	-	-	-	-	-	دولة	الوكالة العقارية
درع ببوش 117 قطعة	1995	2.6203.5	117	120	14040	5628.5	6535.0	-	0.6	1.28	ط+1	دولة	الوكالة العقارية
المنظر الجميل	1996	8.5970	190	122 – 1120.00	45264.75	20897.25	16600.0	3028	0.6	1.85	ط+2	دولة	الوكالة العقارية
عين ساسية	1996	3.2320	66	-	16358	-	-	-	-	-	-	دولة	الوكالة العقارية
درع ببوش74	1996	3.0320	74	273 - 204	1811437	2788.63	7610.00	1890	-	-	-	دولة	الوكالة العقارية
تعاضدية الغابات 22 قطعة	1996	0.8946	22	170 - 312.25	4944.35	-	4001.74	-	0.6	1.8	ط+2	دولة	الوكالة العقارية
نجار	1996	1.32445	36	439.80- 234.78	10243.04	-	2697	-	0.7	1.4	ط+2	خواص	خواص
أسفل الاقرية23	1997	1.1529	23	-	5079.52	3201.38	3230	-	0.65	1.86	ط+2	دولة	الوكالة العقارية

المصدر: دفاتر الشروط للتحصيصات

جدول رقم(05): سبب الإنتقال إلى التحصيص

سبب الانتقال إلى التحصيص		ضيق المسكن السابق	قدمه	الإنفصال عن العائلة	الإقتراب من المدينة	أخرى
ميلة	الشمالي	39.29	21.43	25	14.29	-
	بن محجوب	51.43	14.29	22.86	8.57	2.86
	بوالمرقة	17.86	5.81	10.71	50	3.75
فرجيوة	105 قطعة	45.76	16.95	10.17	18.64	8.47
	306 قطعة	58.14	20.93	6.98	11.63	2.33
	529 قطعة	75	2.08	8.33	12.5	2.08
القرارم قوقة	127 قطعة	42.86	22.22	22.22	9.52	3.17
	الرياض	29.30	25.81	32.26	9.68	3.23
	المنظر الجميل	17.86	5.81	10.71	50	3.57

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

جدول رقم (06): المواد المستخدمة في تهيئة أرضيات الوحدات السكنية

		بلاط عادي	دال دوسول	رخام	إسمنت
ميلة	الشمالي	77.42	19.35	3.23	00
	بن محجوب	80.08	10.81	2.70	5.41
	بوالمرقة	76.92	19.23	3.85	00
	برزيق	85.71	11.42	00	2.85
فرجيوة	105 قطعة	85.11	11.51	3.38	00
	306 قطعة	81.48	16.67	1.58	00
	529 قطعة	83.72	13.95	00	2.33
القرارم قوقة	127 قطعة	68.85	8.58	2.92	16.67
	الرياض	82.14	7.14	00	10.71
	المنظر الجميل	72.97	18.92	00	8.11

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

جدول رقم(07): درجة اكتمال واجهات المباني

		واجهة منتهية	واجهة نصف منتهية	واجهة غير منتهية
ميلة	**الشمالي**	**21.42**	**20.54**	**58.04**
	بن محجوب	**11.76**	**11.76**	**76.47**
	بوالمرقة	**12.96**	**7.41**	**79.63**
فرجيوة	**105 قطعة**	**17.48**	**23.3**	**59.22**
	306 قطعة	**24.19**	**24.19**	**51.62**
	529 قطعة	**19.68**	**14.19**	**66.13**
القرارم قوقة	**127 قطعة**	**3.33**	**26.66**	**70**
	الرياض	**9.28**	**23.71**	**67.01**
	المنظر الجميل	**12.9**	**17.74**	**69.35**

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

الجدول رقم (08): استخدامات الطابق الأرضي في مباني التحصيصات المدروسة

	التحصيصات	استخدام سكني		مرآب +سكن		مرآب	
		العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
مدينة ميلة	الشمالي	22	19.46	79	69.91	12	10.62
	بن محجوب	06	3.72	44	27.33	111	68.94
	بوالمرقة	09	3.18	58	20.49	216	76.32
مدينة فرجيوة	105 قطعة	17	16.50	72	69.90	14	10.67
	306 قطعة	08	2.80	114	39.86	164	57.34
	529 قطعة	17	4.42	64	16.62	304	78.96
مدينة القرارم	127 قطعة	31	25.83	84	70	05	4.17
	الرياض	12	11.76	28	27.45	62	60.78
	المنظر الجميل	14	9.40	67	44.97	68	45.64

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

جدول رقم(09): من أين اشتريت القطعة الأرضية؟

		صاحب التحصيص (1ére mains)	خواص(مستفيدين) (2éme mains)
ميلة	**الشمالي**	72.00	28.00
	بن محجوب	67.74	32.26
	بوالمرقة	73.52	26.47
فرجيوة	**105 قطعة**	61.90	38.10
	306 قطعة	67.57	32.43
	529 قطعة	54.14	42.86
القرارم قوقة	**127 قطعة**	71.92	28.07
	الرياض	80.00	20.00
	المنظر الجميل	63.89	36.11

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

جدول رقم(10): كيف بيعت لكم القطعة الأرضية؟

		قطعة شاغرة	قطعة مبنية
ميلة	**الشمالي**	88.46	11.53
	بن محجوب	93.75	6.25
	بوالمرقة	95.24	4.76
فرجيوة	**105 قطعة**	87.80	12.20
	306 قطعة	78.72	21.28
	529 قطعة	97.62	2.38
القرارم قوقة	**127 قطعة**	88.68	11.32
	الرياض	96.15	3.85
	المنظر الجميل	91.89	8.11

المصدر: تحقيق ميداني أفريل2008 .

جدول رقم(11):هل أنت مالك للمسكن؟

		مالك	مستأجر	وارث
ميلة	**الشمالي**	84	00	16
	بن محجوب	100	00	00
	بوالمرقة	91.30	8.70	00
فرجيوة	**105 قطعة**	86.04	4.65	9.30
	306 قطعة	90.19	5.88	3.92
	529 قطعة	97.56	2.44	00
القرارم قوقة	**127 قطعة**	91.66	4.17	4.17
	الرياض	92.59	7.41	00
	المنظر الجميل	94.11	2.13	00

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

جدول رقم(12):ماهي المشاكل التي واجهتكم أثناء البناء؟

		تقنية	إدارية	مالية
ميلة	**الشمالي**	10.71	10.71	78.57
	بن محجوب	28.57	2.38	69.05
	بوالمرقة	13.64	18.18	68.18
فرجيوة	**105 قطعة**	12.82	7.69	79.49
	306 قطعة	5.26	2.63	92.10
	529 قطعة	7.5	2.5	90
القرارم قوقة	**127 قطعة**	6.25	8.33	85.42
	الرياض	3.33	13.33	83.33
	المنظر الجميل	9.09	6.06	84.85

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2008

الجدول رقم(13): توزيع المحلات التجارية في التحصيصات المدروسة

الفئات التجارية	التحصيص الشمالي	تحصيص بن محجوب	تحصيص بوالمرقة	تحصيص 105 قطعة	تحصيص 306 قطعة	تحصيص 529 قطعة	تحصيص 127 قطعة	تحصيص الرياض	تحصيص المنظر الجميل
الخدمات	**13**	**01**	**05**	**01**	**36**	**14**	**00**	**02**	**03**
مطاعم	00	00	01	00	02	05	00	00	00
مقاهي	01	00	01	00	04	02	00	00	01
تعليب	01	00	00	00	00	00	00	00	00
بيع قطع الغيار	09	-	01	-	20	03	-	01	01
بيع أشرطة	-	-	-	-	01	-	-	-	-
هاتف عمومي	01	-	-	-	04	02	-	-	01
مرش و حمام	-	-	-	01	01	-	-	-	-
أنترنت و العاب	-	-	-	-	02	-	-	-	-
مدرسة سياقه	01	-	-	-	-	-	-	-	-
صيدلية	-	01	-	-	-	-	-	-	-
بيع السيارات	-	-	01	-	-	-	-	-	-
غسل السيارات	-	-	01	-	02	02	-	01	-
لوازم الشخص	**00**	**00**	**00**	**00**	**03**	**00**	**00**	**00**	**00**
ألبسة	-	-	-	-	02	-	-	-	-
مكتبة	-	-	-	-	01	00	-	-	-
المواد الغذائية	**09**	**00**	**01**	**05**	**14**	**05**	**04**	**01**	**04**
مواد غذائية	08	00	01	03	12	05	03	01	04
مخبزة و حلويات	01	-	-	02	02	-	01	-	-
المهن الحرة	**03**	**00**	**01**	**02**	**05**	**01**	**00**	**01**	**00**
محامي	01	-	-	-	01	-	-	-	-
محاسب معتمد	01	-	-	-	-	-	-	-	-
مكتب دراسات	01	-	01	01	02	01	-	01	-
بيطري	-	-	-	01	01	-	-	-	-
روضة	-	-	-	-	01	-	-	-	-
تجهيز المنزل	**09**	**01**	**00**	**00**	**11**	**08**	**00**	**00**	**01**
أثاث منزلي	04	-	-	-	01	01	-	-	01
أواني كهرومنزلية	02	-	-	-	01	-	-	-	-
مواد حديدية	03	01	-	-	09	07	-	-	-
الحرف	**13**	**01**	**07**	**07**	**44**	**08**	**04**	**13**	**02**
إصلاح الآلات	01	-	-	-	-	-	-	01	-
نجار+ خشب	-	-	50	04	11	02	01	02	01
صناعة الرخام	-	-	-	-	02	01	-	-	-
حلاقة	-	-	-	-	02	-	-	-	01
تصليح المفاتيح	-	-	-	-	01	-	-	-	-
كهرباء السيارات	02	-	-	-	02	-	-	02	-
إصلاح السيارات	06	01	01	-	18	50	01	06	-
لحام	03	-	-	01	04	-	01	01	-
دهن السيارات	01	-	-	01	03	-	01	01	-
زجاج و مرآة	-	-	1	01	01	-	-	-	-

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2008

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Deliberation N= 04 DU 30/09/1964

Centre de fedj – Mzala

H A B I T A T

Vente de lots

Le president expose a l Assemblee qu il a saisi de diverses demandes d achat de lots pour la construction de maisons d habitation . Trois parcelles ont ete prelevees des des terrains ,communausen vuede la creation de lotissments.Des plans ont ete dresses a cet effet par M r:Camille DELAGE, Architecte .

Il invite l assem blee a autoriser la vente des lots.

La Delegation Speeciale ,apres deliberation , adoptant le point de vue de son president.

Vu les plans dresses par Mr Camille Delage Architecte.

Considerant que l ensemble des lots est desservi par des voies publiques, que l approvisionnement

En eau potable et le service de l electricite sont assures et les constructions sont Reliees Au systeme d evacuation des eaux usees du centre de Fedj-Mzala.

DECIDE la vente des lot pour la construction des maisons d habitations des lotissement ci-apres:

1) lotissement dit ' Le SQUAR'
2) lotissement dit " La PEPINIERE "
3) lotissement dit " Les ECOLES "

Sis au centre de Fedj-Mzala moyennant le prix de 10.00 DA (DIX DINARS ALGERIENS) Le metre carre .

Autorise d ores et deja le le president de la delegation speciale ou son adjoint a passer les actes de ventes des dites lots.

Im poser toutes conditions aux acquereurs. Amettre les titres et pieces .

Fixer les modalite et les epoques de paiement de prix , les recevoire en principale et interet aux Echeances convenues ou par anticipations.

Fair toutes declarations relativement a la sincerite des prix, de toute sommes recues, donner quittance aux effets ci-dessus , passer et signer des actes , substituer, elir domicile et generalement faire le necessaire.

L assemblee invite le president dela D.S a faire les diligences pour arriver a ces ventes.

Et prie M. le SOUS – PREFET de l arrondissement de bien vouloir enteriner la presente deliberations.

(COPIE Conforme a L originale)

VUE ET APPROUVEE
MILA Le 03 Novembre 1964
Le sous Prefet
Signe N. BENMEHIDI

نسخة من مداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية فرجيوة خاصة بالمصادقة على بعض التحصيصات المنجزة في سنة 1964.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DEPARTEMENT DE CONSTANTINE
SOUS PREFECTURE DE MILA
N- 55

ARRETE

Le sous-prefet de l Arrondissement de MILA .

-Vu la Deliberation en date du 28Avril 1964 aux termes de laquelle le consreil municipal a decide de vendre a des tiers les lots communaux denomes :Cliveraie, Barbet dit le Square la pepinaere et les ecoles sis a Fedj –M Zala et au prisx de IC Dinars le metre carre :

-Vu l qccord de Monsieur La President de la Delegation Specia de Ferdjioua.

ARRETE

ARTICLE 1er : LA rrete n 53 du 4 Novembre 1964 est raporte.
ARTICLE 2 eme: - La communaux denomes : le SQUQRE les ECOLES et la PEPINIERE sis a Fedj –M zala aux conditions stipulees pas par la deliberation N= 3 du 16 Avrel 1965.
ARTICLE 3 eme : - Monsieur Le President de la Delegation Speciale de la Commune de FERDJIOUA est chage de l execution du present arrete.

MILA Le: 23 AVRIL 1965
Le sous – Prefet
Signe: N. BENMEHIDI

نسخة من قرار موافقة رئيس دائرة ميلة على المداولة الخاصة بإنجاز بعض التحصيصات المنجزة سنة 1964

الشروق اليومي

06 ماي 2008 ص 11

ميلة : معاناة المداشر تزحف لعاصمة الولاية

سكان تحصيص بولمرقة يعتصمون

بلخن

تجمع صبيحة أول أمس العشرات من سكان حي 521 مسكن (تحصيص بولمرقة) بمدينة ميلة أمام مقر المجلس الشعبي الولائي للإحتجاج على تفاقم المعاناة التي يعيشونها جراء انعدام أساسيات الحياة الكريمة كالماء الشروب والغاز والطريق وشرعوا في اعتصام مفتوح في محاولة لإسماع صوتهم قبل أن يتم إدخالهم إلى مقر المجلس أين تحدثوا إلى بعض المنتخبين الذين تملصوا من مسؤولياتهم . على حد تعبير المحتجين . وأوضحوا لهم أن لا علاقة لهم بهذه المشاكل و أحالوهم على رئيس بلدية ميلة ، إلا أن هذا التحويل هو مصيبة في حد ذاته لكون هذا الأخير في مثل هذه المعضلات يكون ا غائبا ا كما حدث في معضلات مماثلة و هو ما تكرر معهم هذه المرة أيضا حيث قيل لهم أنه في مهمة ، ثم قيل لهم أن البلدية الحالية لا تتحمل أبدا عبء معضلات العهدات السابقة لكونها لم تكن طرفا فاعلا فيها ، وبعد تجاذبات شديدة تم الإتفاق على استقبال ممثلي المحتجين في وقت لاحق .

للإشارة كان سكان هذا الحي قد رفعوا من قبل رسالة شكوى و استنجاد إلى رئيس الجمهورية ناشدوه فيها التدخل لرفع الغبن عنهم و وضع حد لمعاناتهم مع نقص المياه الصالحة للشرب وبؤس ملاحقة الصهاريج لإرواء العطش والمفارقة الغريبة كما قالوا هي أن القناة الرئيسية للمياه تمر بين بيوتهم إلا أنهم مازالوا يتخبطون في معضلة الحرمان من الماء الشروب منذ أكثر من 14 سنة رغم إقامتهم في أحد أهم أحياء ما يسمى بعاصمة الولاية، السكان المغبونون كانوا قد اتصلوا من قبل بكل الجهات المسؤولة منذ أكثر من سنة لتحسيسها بمعاناتهم واتهموا البلدية وأيضا مديريتي الري والتعمير اللتين. حسب توضيحاتهم. سلمتا شهادة المطابقة لصاحب المشروع الذي علقوا عليه آمالهم رغم أنه لا يتطابق مع دفتر الشروط حيث أن قنوات المياه الصالحة للشرب تمر تحت قنوات صرف المياه القذرة مما يشكل خطر الإختلاط، السكان المتضررون طالبوا هذه المرة أيضا بضرورة تعبيد شوارع الحي والإستفادة من شبكة الغاز الطبيعي وفق ما تم التعهد به خلال الحملة الإنتخابية .

الخبر 9

14 أوت 2008

ميلة

إستفادات بقطع أرضية عالقة منذ تسع سنوات بفرجيوة

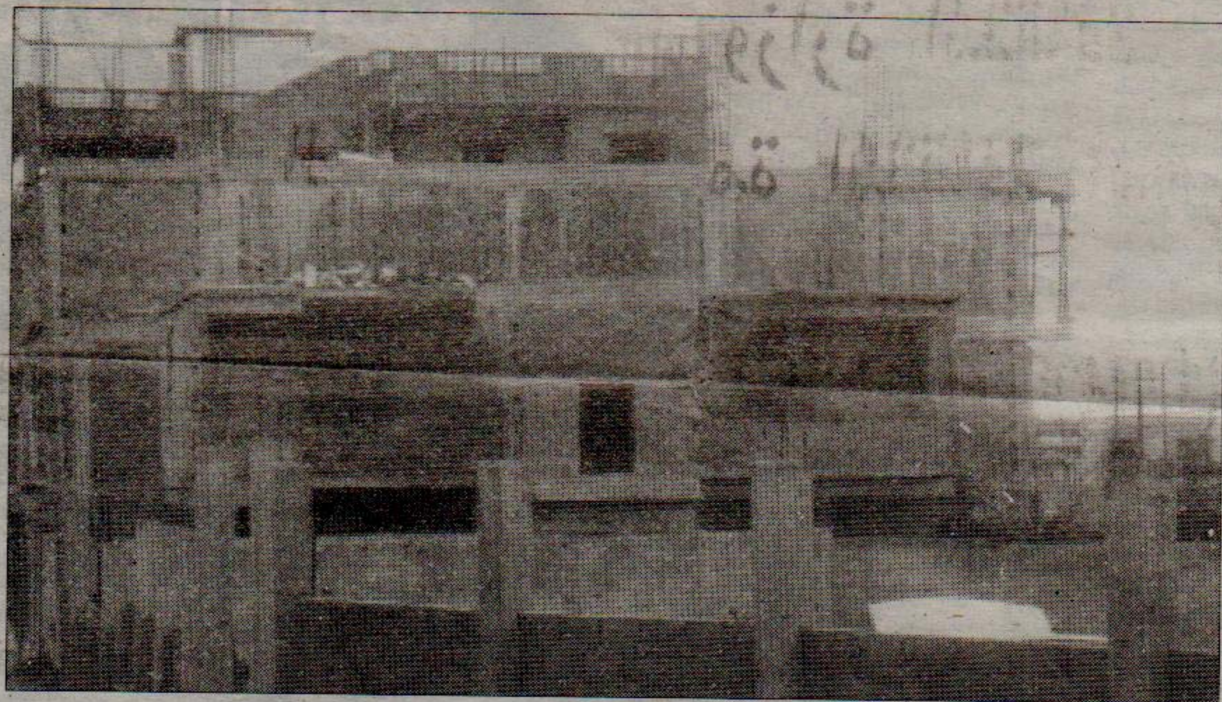
● لم يتمكن بعض المستفيدين من قطع أرضية صالحة للبناء، ضمن تحصيص 174 قطعة ببلدية فرجوية بميلة، من مباشرة أشغال البناء بالرغم من استفادتهم من جميع الوثائق الادارية التي تثبت سلامة الإجراءات الإدارية المتخذة بما فيها عقود الملكية ورخص البناء. ووجد هؤلاء أنفسهم في مواجهة أحد المستفيدين من مزرعة ذاتية، يعترض أمام الوكالة العقارية على عملية تعليم القطع بحجة أنها على الشياع، وقد حمل المواطنون انشغالهم إلى جميع الجهات المعنية بما فيها مديرية أملاك الدولة التي صرح مصدر مسؤول بها أنها أثارت هذه الاشكالية على مستوى المديرية العامة منذ أكثر من أربعة أشهر دون أي رد فاصل. ويناشد المستفيدون من هذه القطع، الجهات الإدارية المعنية بهذه القضية التي لا تزال قائمة، حسبهم، منذ تسع سنوات، التدخل لوضع حد للمشكلة.

ميلة : ب. محمود

الشروق
الخميس 26 جويلية 2007م / الموافق لـ 12 رجب 1428 هـ العدد2055

مشروع القانون جار إعداده على مستوى وزارة السكن

إجراءات ردعية تلزم الخواص باستكمال سكناتهم



أعلن وزير السكن والعمران، نور الدين موسى أمس، أنه يجري حاليا، إعداد مشروع قانون على مستوى الوزارة، يتعلق بتوفير الإطار القانوني، الذي يلزم الخواص على استكمال البناءات وإنهاء أشغال الواجهات، مشيرا خلال اجتماع مع مديري العمران والبناء الولائيين أمس، الى انه سيتم عرض هذا المشروع على الحكومة خلال الايام المقبلة.

سميرة بلعمري

وأوضح الوزير أن هذا النص "سيجبر الخواص على استكمال بناءاتهم"، واصفا عدم استكمال البناءات بـ "الورشة الدائمة" وبـ "الظاهرة المشوهة للنسيج العمراني"، مؤكدا أن "هذا الوضع يتطلب نفسا طويلا، لكننا عازمون على تنظيم هذا المجال". ان الدولة قد خصصت مبلغا هاما لإعادة تأهيل هذا المجال، لكن يتعين على المواطن أيضا أن يقدم إسهامه، لان "عملية البناء عمل يخص المواطنة". فيما أوصى الوزير مديري العمران والبناء بتطبيق التعليمات التي أعطيت لهم في هذا المجال".

وفيما يخص البناء غير القانوني والفوضوي أمر الوزير مديري العمران بتطبيق القانون المعمول به والتنسيق مع القطاعات المعنية قصد منع أي بناء فوضوي.

وأشار الوزير في نفس الإطار الى وجود تجاوزات بسبب عدم التحكم في العمران وعدم تطبيق القوانين المتعلقة بهذا المجال ونقص المتابعة والمراقبة. متأسفا لكون عدد من المناطق تعرف تجاوزات صارخة فيما يخص المساحات المخصصة للبناء وهو ما أدى الى بروز محيط عقيم".

من جهته، أشار مدير العمران بالوزارة نايت سعادة الى انه سيتم قريبا توقيع مشروع قرار وزاري مشترك حول تعيين أعوان مؤهلين لمراقبة البناءات، موضحا أن الدولة قد رصدت ميزانية قيمتها 189 مليار دينار من أجل إنجاز برنامج تحسين الواجهة الحضرية الخاصة بـ 7210 موقع على المستوى الوطني، هذه العملية التي ستشمل مليوني سكن حضري، أي ثلث الحظيرة الوطنية للسكن تمتد على أربع سنوات، أي من سنة 2007 الى سنة 2010.

المؤسسة الولائية لتوزيع مواد البناء لولاية ميلة

المديرية العامة منطقة النشاطات التجارية طريق زغاية ص.ب. 185 ميلة

ح. ب. رقم : 60 / 010 .300 .300 .846 ب.و.ج - ميلة

ميلة في 1989/08/16 — OFm: 062662

الزبون [redacted]

الهاتف : 02-85-98

فاتورة رقم: № 002359

العنوان حي بوفوشة

التلكس : 91341

نوع التسديد نقدا

المهنة بناء

وحدة ميلة

مستودع فرجيوة مواد البناء 617/89-537/88

رمز	التعيين	وحدة القياس	تميز	الكمية	السعر بالوحدة	المبلغ كل الرسوم مضمونة
	5 سمنت صناعي 321	طن	HB	05000	39000	195000
						1050

مصادقة و مصرحة هاته الفاتورة إلى المبلغ التالي : Mille neuf cent cinquante DA

ر.و.إ.إ 10% 19500

مجموع الفاتورة : 196050

أمين الصندوق

المفوتر

المراقب

1 à 3 **BSC = Ventes stocks au comptant**

Marché intérieur

4 à 9 **N°** 117622

المؤسسة الوطنية للحديد و الصلب

SIDER

Groupe commercial ventes intérieures

10 **A**

11 à 13 301 Code émetteur Skikda.

2262 275.25

R.C. N° 65 B 11

Facture bon de livraison

N° bon de transport camion Sider
Visa du client

20 à 25 100.434 Code client

51 à 56 140290 Date émission

57 à 62

63 - 64 43 Code wilaya utilisation

65 à 67 Cu Mode de livraison

68 - 69 A2 Code mode de paiement

70 Code hors taxe

Espèces.

Nom et adresse du client pour la facturation

26 [redacted] 50

Beni Guecha

Mila

Adresse de livraison: Beni Guecha

715.284.43

30/9/88

Votre commande, référence: PC du 15/9/88 émise par: CNI N° 133074.

Poste	Code Sider	Echantillon et service	Quantité livrée en UF	UF	Prix taxe perçue de l'UF	Montant TP	Taux de taxe	Montant taxe
01	5637	Fil machine ⌀6	510	kg	357	1.820 70	10	182 07
02	5474	Rond HA ⌀12	2 000	kg	384	7.680 00	10	768 00
03	710	Fil Recuit noir n°6	010	kg	855	85 50	10	8 55
04	5467	Rond HA ⌀10	550	kg	395	2.172 50	10	217 25
05	5490	″ ⌀12	495	kg	374	1.851 30	10	185 13
06	[illegible]					69 00		

Arrêté la présente facture à :

Treize mille six cent soixante dix neuf DA —

11-18 Poids total	19-29 Total taxe perçue	30-40 Total taxe
3 565	13.679 00	1 361 00

41-51 Total hors taxe —

Les conditions générales de vente sont indiquées au verso

1 à 3 **BSC = Ventes stocks au comptant**

SIDER الموسسة الوطنية للحديد والصلب

SIDER
Groupe commercial
ventes intérieures

4 à 9 . N° 854356

A

11 à 13	316 El-Croub	Code émetteur
20 à 25	100421	Code client
51 à 56	110691	Date émission
57 à 62		
63 - 64	43	Code wilaya utilisation
65 à 67	CU	Mode de livraison
68 - 69	19	Code mode de paiement
70		Code hors taxe

N° bon de transport camion Sider

Visa du client

R.C. N° 65 B 11

Facture bon de livraison

Nom et adresse du client pour la facturation

[redacted]

26 — 50

Beni Guecha

Adresse de livraison : Beni Guecha

V 2267 225/2
ES.EGS. 3059/88

B

Votre commande, référence: CN 133074 du 10.6.97 émise par: Perdjona

Poste (11-12)	Code Sider (13-18)	Echantillon et service	Quantité livrée en UF (19-26)	UF (27-28)	Prix taxe perçue de l'UF (29-36)	Montant TP (37-47)	Taux de taxe (48-51)	Montant taxe (52-62)
1	5981	TSR 5x5x150x150	494	kg	1916	9465 04	20	1893 01
02		TIMBRE				48 00		

TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT Décision du 07 Mars 1976

28539,10

C

Arrêté la présente facture à neuf mille cinq cent treize. DA: 04 cts

Poids total (11-18)	Total taxe perçue (19-29)	Total taxe (30-40)	Total hors taxe (41-51)
494	9513 04	1893 01	

E 32 a 002 70 038

مؤسسة للمواد الحمراء للشرق

ENTREPRISE DES PRODUITS ROUGES EST

E. P. R. E.

Entreprise Créée par decret N° 82-333 du 6 Novembre 1982

UNITE BRIQUETERIE DE MILA

BON DE LIVRAISON FACTURE

№ 040652

Voir Conditions de Ventes au verso — Date : 11 . 5 . 91

Lieu d'Enlèvement	Code	Programmé par l'Unité Commerciale de
Ali		Mila

Référence de la Commande		DOIT
Date	N° 3V6/91	[redacted]
Code Client	Code Marché / Dossier N° 537/W - 537/W	
PRIX DETAIL ⊗ GROS ○ · VENTE COMPTANT ○ A TERME ○	Date d'échéance :	FERRATI·4

Désignation du Marché : — Transporté par :

Code Produit	Désignation	U de M	Quantité	Prix Unitaire	Montant
BR	Briques 12 T	1	1000	5327	5327,00
	TAXE COMPENSATOIRE				958,86
					6285,86
					32,00

PAYE EN ESPECES

Dont 6 % TUGP	Montant	Dont % TUGP	Montant	Timbres réglés au Trésor Autor. N° 229 F/CF/EN du 04.03.81	Montant 32,00	TOTAL	6317,86

Montant en lettres : six mille trois cent dix sept dinars 86 cts

Les Ventes à Terme doivent être réglées à la caisse de l'entité de :

○ Paiement reçu ou ○ Compte d'Avance	⊗ Espèces ○ Virement ○ Chèque	N°	Sur	Date	Montant
					[illegible]

FACTURIER	CAISSIER	RESERVE AU SERVICE EXPEDITION	
Matricule :	Matricule :	Matricule :	N° de Véhicule :
Visa	Visa	Permis de Conduire N° — Délivré le à	Nom du Transporteur
		Visa du Service Expédition	Visa du Transporteur

إستمارة البحث الميداني

دفتر الشروط(تحصيص 334)

أ- المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوه، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، دار الحكيم للطباعة، القاهرة، 1996.

- أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنغلومصرية، القاهرة 1998.

- علي بن سالم باهمام و آخرون، دليل المسكن الميسر، معهد الأمير عبد الله للبحوث و الدراسات الاستثمارية، الرياض2007.

- محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة. جامعة قسنطينة-الجزائر. 1997.

- هاشم عبود الموسوي و آخرون، التخطيط و التصميم الحضري، دراسة تطبيقية نظرية حول المشاكل الحضرية، دار الحامد للنشر و التوزيع، الأردن .2006.

2- رسائل و مذكرات(غير منشورة):

- بوقبس نذيرة، التحصيصات السكنية في الجزائر معالجة للواقع و رؤية للمستقبل، دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة،جوان 2003.

- حمادة صالح، مدينة سكيكدة دراسة في جغرافية العمران، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس،1979.

- **قواس مصطفى**، الإشكالات المطروحة بالتحصيصات السكنية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة،2005/2004.

- برباري كريم، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتحصيصات بمدينة قسنطينة حالة

تحصيص بوالصوف، مذكرة تخرج معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة 2007.

- بهية ناصر، خالد تمراز، دراسة المنشآت الأساسية بمدينة القرارم، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 1995.

- بوقزولة نبيلة. لعداسي زهيرة، مدينة القرارم قوقة، مشكلة تموينها بالمياه الصالحة للشرب. مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة منتوري، قسنطينة، جوان 1994.

- نادية بوالحليب، سعاد عطية، إعادة هيكلة وتنظيم مركز مدينة فرجيوة ، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 1994.
- صورية بحري و آخرون، مدينة القرارم التنظيم المجالي و آفاق التوسع ، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان1995.
- لعوامري فائزة و آخرون، آفاق و اتجاهات التوسع في مدينة فرجيوة، مذكرة تخرج معهد علوم الأرض جامعة قسنطينة، جوان2003.
- لعور نهاد، محزم عايدة، مدينة ميلة آفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003 .

3- قوانين و تشريعات:

- الجريدة الرسمية رقم 74/19. الأمر رقم 26/74. مؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.
- الجريدة الرسمية رقم 76/17، المرسوم التنفيذي رقم 28/76. مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.
- الجريدة رقم 82/06، القانون رقم 02/82، مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
- الجريدة الرسمية رقم86/01، المرسوم التشريعي رقم04/86، مؤرخ في 1986/01/03، متعلق بالوكالة العقارية المحلية.
- الجريدة الرسمية رقم90/49 ، القانون رقم25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري.
- الجريدة الرسمية رقم 90/52 ، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652.
- الجريدة الرسمية رقم 90/56 ، المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك.
- التعليمة الوزارية رقم 91/16، المؤرخة في 91/02/17، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90.

- الجريدة الرسمية رقم 91/26 ، مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم.
- الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير.
- التعليمة الوزارية 008 الصادرة في 28اكتوبر 1996، المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن.
- الجريدة الرسمية رقم 08/44 ، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 2008/06/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ،

4- تقارير و أبحاث:

- أحمد هلال محمد، تطويير و تحسين الأحياء السكنية بالمشاركة الشعبية، ندوة الإسكان الثالثة، الرياض 2007.
- احمد رجائي، "منظومة التقييم العقاري"، بحث من الأنترنت، www.google. fr .
- المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي، تقرير حول الإستراتيجية الوطنية للسكن الجزائر، 1995.
- أم سامي زاغ، هل تحقق أنظمة التخطيط القائمة أحياء سكنية ذات جودة عالية- دراسة حالة عمان بالأردن، ندوة الإسكان الثالثة، الرياض 2007.
- عبد الحفيظ عوض حفظ الله، "أسس التصميم الحضري و الإسكان و تخطيط الأحياء السكنية بمدينة ينبع الصناعية"، بحث مقدم لندوة الإبداع و التميز في النهضة العمرانية، المملكة العربية السعودية. 1999.
- علي بن سالم باهمام، "المسكن الميسر في السعودية و تكاليف البناء"، مجلة العمارة و التخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2003.
- علي بن سالم باهمام، "الإسكان الميسر، تطوير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية"، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، عدد 15، 2003.
- محمد أحمد سلام المدحجي، الأحياء السكنية الجديدة في اليمن المعايير التخطيطية و تلبية المتطلبات الإجتماعية و السلوكية، ندوة الإسكان الثالثة، الرياض 2007.

- محمد الهادي لعروق، "السكن التطوري آلية للقضاء على السكن الهش"، مجلة التهيئة العمرانية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 06-2/2006.
- محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة، مجلة حوليات مخبر البحث إفريقيا و العالم العربي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 1997.
- محمد بن عبد الله إدريس. الاعتبارات و المعايير التصميمية للأحياء السكنية الجديدة. بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة الحي السكني أكثر من مجرد مساكن . الرياض 2007
- مكتب الدراسات "URBA-TECH" سطيف، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ميلة، الجزائر، 2008.
- مكتب الدراسات ميلة"BEM"، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة فرجيوة سنة 1998.
- مكتب الدراسات ميلةBEM"، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية القرارم، الجزائر،2008.
- نضال سطوف، تشكيل النسيج العمراني للأحياء السكنية الجديدة، بحث مقدم لندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض 2007.

ب- مراجع باللغة الأجنبية:

- Alberto Zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine .volume 3.OPU .alger1984.
- Code d'urbanisme en France. Article I du décret n° 58-1466
- CNES. Rapport sur La configuration du foncier en Algérie une contrainte au développement économique. Alger.
- Fernand bouyssou et jean hygo, Lotissements et divisions foncières. Paris 1982.
- fernand bouyssou, et jean hygo. Cod de l'urbanisme. Paris. 1996.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction. l'aménagement des lotissements. Alger. OPU. 1990
- Ministère de l'urbanisme et de la construction .collection d'architecture et d'urbanisme. L'aménagement des lotissements recommandations .OPU1990.
- René bayon, VRD voirie- réseaux divers, 5^{éme} édition, 3^{éme}tirage,Eyrolles, 1995,

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة قسنطينة **قسم التهيئة العمرانية**

معهد علوم الأرض والتهيئة العمرانية **دراسات ما بعد التدرج**

إستمارة بحث علمي

ضع علامة(X)في المكان المناسب: **هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي**

إسم التحصيص : ....

تاريخ الحصول على القطعة الأرضية:..............، المساحة........م^2، ، السعر الإجمالي.................دج

من أين اشتريت القطعة الأرضية: البلدية ☐ خواص ☐ آخر..........، وهل تحصلات على عقد الملكية نعم ☐ لا ☐

كيف بيعت لكم: قطعة شاغرة ☐ قطعة مبنية ☐ تقسيم لقطعة أصلية ☐ بنيت ثم جزئت وبيعت لكم ☐

هل أنت: مالك للمسكن ☐ مستأجر ☐ أو . . . . ؟

تاريخ الانطلاق في الأشغال:. . . . . تاريخ الانتهاء: . . . . عدم الانتهاء ☐

من قام بأشغال البناء: مقاول ☐ بنـاء تقليدي ☐ آخر . . . .

هل تحصلتم على رخصة البناء؟ نعم ☐ لا ☐

هل قمتم بتغير مخطط المسكن: لا ☐ بسبب: ملائمة المخطط ☐ خوفا من عقوبات ☐ احتراما للقانون ☐

نعم ☐ بسبب: صغر المساحة السكنية ☐ عدد الغرف قليل ☐ عدم توفر المال اللازم ☐

. التصميم غير مناسب لمتطلبات الأسرة ☐ إنقسام الأسرة ☐ أخرى.......

ما نوع التغيرات التي قمتم بها: إضافة غرفة ☐ تعديل شرفة أو نافذة ☐ تقسيم المسكن ☐ أخرى ....

ما نوع المواد المستعملة في بناء المنزل؟

الجدران: طوب ☐ آجر ☐ الإسمنت المسلح ☐ مختلط ☐

الأرضية: بلاط عادي ☐ دال دوسول ☐ رخام ☐ إسمنت ☐ .

تكسية الجدران الداخلية: إسمنت ☐ جبس ☐ مربعات خزفية ☐ أخرى. . . . .

هل يتوفر مسكنكم على: ماء الحنفية ☐ بئر ☐ خزان ☐ حمام ☐ مرحاض ☐

غاز المدينة ☐ كهرباء ☐ هاتف ☐ حديقة ☐

ما هو عدد الغرف في مسكنكم . . . ، وما هو متوسط مساحة الغرفة. . . . . م^2 ، مساحة صالة الضيوف . . . . . م^2

هل تعانون من: قلةالتهوية ☐ قلة التشمس ☐ الرطوبة على الجدران ☐ تشققات في الجدران ☐

ماهي المشاكل التي واجهتكم أثناء البناء: تقنية ☐ إدارية ☐ مالية ☐

كم بلغت تكلفة إنجاز المسكن . . . . . . دج ، وهل هو مال: خاص ☐ أو قرض بنكي ☐ أو...........

كم تقدر قيمة الأشغال المتبقية: 100مليون سنتيم ☐ 200مليون سنتيم ☐ 300مليون سنتيم ☐ أكثر.......

ماذا تفضلون لإكمال المسكن: الحصول على قرض ☐ إكماله اعتمادا على إمكاناتكم الخاصة على مراحل ☐

التعرف على السكان:

عدد الأفراد في المسكن. . . . . عدد الأسر في المسكن. . . . مهنة رب الأسرة: . . . . مكان العمل. . . . . . .

قيمة الأجرة: أقل من 12000.00دج ☐ بين 12000.00و25000.00دج ☐ أكثر 25000.00دج ☐

عدد العاملين في الأسرة:. . . . نوع العمل: . . . . ، . . . . ، . . . . ، . . . . . .

مكان الإقامة السابق:. . . . . . البلدية. . . . . الولاية. . . . .

نوع المسكن السابق: جماعي ☐ تقليدي قديم ☐ فردي حديث ☐

ما هو سبب الإنتقال إلى المسكن الحالي: ضيق المسكن السابق ☐ قدمه ☐ الإنفصال عن العائلة ☐

الإقتراب من المدينة ☐ أخرى: . . . .

خاصة بالحي:

هل يتوفر الحي على: الإنارة العمومية ☐ أرصفة ☐ مساحة لتوقف السيارات ☐ شبكة الكهرباء ☐

مساحات خضراء ☐ مساحات للعب الأطفال ☐ أماكن مجهزة لرمي القمامة ☐

من أين تقضي حاجياتك؟

	المواد الغذائية	ألبسة ولوازم الشخص	خدمات	حرف	أخرى
الحي					
الأحياء المجاورة					
مركز المدينة					

أين تتواجد التجهيزات التالية؟

	مدرسة إبتدائية	مركز صحي	فرع بادي	ملعب أطفال	حديقة عمومية
الحي					
الأحياء المجاورة					
مركز المدينة					

ماهي الإزعاجات التي تعانون منها: ضجيج الورشات ☐ ضجيج السيارات ☐ تلوث المحيط ☐

. رداءة الطرق ☐ القمامة ☐ التلوث البصري ☐ أخرى............ .

ماهي المشاكل الأخرى التي تعانون منها في الحي:. . . . .

. . . .

. . . .

في رأيكم من المسؤول عن تهيئة الحي وتنظيمه: البلدية ☐ السكان ☐ مشترك بينهما ☐

وهل أنتم مستعدون للمساهمة في تهيئة وتجميل حيكم؟ نعم ☐ لا ☐

ما نوع التجهيزات التي تنقصكم في الحي: . . . .، . . . .، . . . . ، . . . .، . . . .

ماذا تقترحون لتحسين وضعية الحي:. . . . .

نشكركم على تعاونكم

فهرس الجداول

فهرس الصور:

فهرس الأشكال:

فـهـرس المـواضيـع